

**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL  
DI KOTA PALEMBANG**

Diajukan untuk memenuhi pendidikan strata (S-1) pada Program Studi  
Teknik Arsitektur Universitas Sriwijaya



Disusun Oleh :

**EFRI YUDHA YULIAN**

**03121406029**

Dosen Pembimbing :

**WIDYA FRANSISKA.F.A, ST, MM, Ph.D**

**ARDIANSYAH, ST, MT**

**PROGRAM STUDI TEKNIK ARSITEKTUR**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2017**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah Segala puji syukur kepada Allah SWT, saya ucapkan atas rahmat, petunjuk dan anugerah-Nya sehingga saya dapat menimba ilmu di jenjang Universitas dan pada akhirnya dapat menyelesaikan Proposal dengan judul “Perencanaan dan Perancangan Shopping Mall di Palembang”.

Banyak pihak yang membantu saya, baik secara langsung, maupun tidak langsung. Tidak hanya dalam pembuatan laporan Proposal tetapi juga selama masa perkuliahan. Untuk itu saya tulus mengucapkan terima kasih banyak kepada:

- Allah SWT sang pemilik jiwa dan raga ini, tanpa ridho-nya saya tidak akan sampai pada tahapan saat ini.
- Keluarga yang senantiasa memberikan kasih sayang dan dukungannya.
- Teman terbaik yang telah memberi bantuannya dengan ikhlas.
- Staff pengajar serta dosen pembimbing yang senantiasa dengan ikhlas memberi bimbingannya.
- Tiap individu yang memiliki hubungan terhadap saya, karena tanpa kalian tidak ada saya yang sekarang.
- Pihak-pihak terkait yang senantiasa memberi bantuan secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Pada akhirnya harapan dan tujuan hanya kepada Allah SWT. Besar harapan saya agar skripsi ini dapat berguna bagi kita semua. Amin ya rabbal alamin.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Palembang, Desember 2016

Penulis

Efri Yudha Yulian

Universitas Sriwijaya

## DAFTAR ISI

|                     |      |
|---------------------|------|
| Halaman Judul       |      |
| Kata Pengantar..... | i    |
| Daftar Isi.....     | ii   |
| Daftar Gambar.....  | vi   |
| Daftar Tabel.....   | viii |
| Daftar Bagan.....   | ix   |

### BAB 1 PENDAHULUAN

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 1.1 Latar Belakang.....        | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah.....       | 2 |
| 1.3 Tujuan dan Sasaran.....    | 2 |
| 1.4 Ruang Lingkup.....         | 2 |
| 1.5 Metodologi Penulisan.....  | 3 |
| 1.5.1 Studi Literatur.....     | 3 |
| 1.5.2 Studi Lapangan.....      | 3 |
| 1.5.3 Studi Wawancara.....     | 3 |
| 1.6 Sistematika Penulisan..... | 4 |
| 1.7 Kerangka Berpikir.....     | 5 |

## **BAB 11 TINJAUAN PUSTAKA**

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| <b>2.1.</b> | Pengertian Judul.....                                | 6  |
| 2.1.1       | Pengertian Perencanaan dan Perancangan.....          | 6  |
| 2.1.2       | Aspek Perancangan dan Perancangan.....               | 6  |
| 2.1.3       | Klasifikasi Pusat Perbelanjaan.....                  | 7  |
| 2.1.4       | Bentuk-Bentuk Mall Berdasarkan Penutup Bangunan..... | 12 |
| 2.1.5       | Elemen-Elemen dalam shopping mall.....               | 12 |
| <b>2.2.</b> | Tinjauan Fungsional.....                             | 14 |
| 2.2.1       | Kegiatan dan Pelaku Kegiatan.....                    | 14 |
| <b>2.3.</b> | Tinjauan Kontekstual.....                            | 18 |
| 2.3.1.      | Tinjauan Tapak.....                                  | 18 |
| 2.3.2.      | Pemilihan Lokasi Tapak.....                          | 19 |
| 2.3.3.      | Tinjauan Struktur.....                               | 23 |
| 2.3.4.      | Tinjauan Utilitas.....                               | 27 |
| <b>2.4</b>  | Tinjauan City Walk .....                             | 29 |
| 2.4.1       | Pengertian City Walk.....                            | 29 |
| 2.4.2       | Elemen City Walk.....                                | 30 |
| 2.4.3       | Aspek Perencanaan Konsep City Walk.....              | 31 |
| <b>2.5</b>  | Studi Preseden.....                                  | 32 |
| 2.5.1       | Cihampelas Walk, Bandung.....                        | 33 |
| 2.5.2       | The Breeze, Bumi Serpong Damai.....                  | 35 |

## **BAB III METODOLOGI PERANCANGAN**

|            |   |    |
|------------|---|----|
| <b>3.1</b> | Pentahapan Kegiatan Perancangan.....        | 39 |
| 3.1.1.     | Pengumpulan Data Penunjang Perancangan..... | 40 |
| 3.1.2.     | Analisa Pendekatan Perancangan.....         | 42 |
| 3.1.3.     | Tujuan Konsep Citywalk.....                 | 44 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.2. Elaborasi Tema Perancangan..... | 44 |
|--------------------------------------|----|

## **BAB IV ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

|  |    |
|--|----|
| 4.1 Analisa Fungsional.....                  | 47 |
| 4.1.1. Analisa Aktifvitas dan Pelaku.....    | 47 |
| 4.1.2. Analisa Fasilitas.....                | 51 |
| 4.1.3. Analisa Kebutuhan Ruang.....          | 52 |
| 4.2.. Analisa Kebutuhan Ruang.....           | 58 |
| 4.2.1.. Analisa Kebutuhan Ruang.....         | 58 |
| 4.2.2.. Analisa Hubungan Ruang.....          | 64 |
| 4.3. Analisa Kontekstual.....                | 68 |
| 4.3.1. Regulasi Tapak.....                   | 68 |
| 4.3.2. Analisa Sirkulasi dan Pencapaian..... | 69 |
| 4.3.3. Analisa View.....                     | 72 |
| 4.3.4. Analisa Klimatologi.....              | 75 |
| 4.3.5. Analisa Vegetasi dan Kebisingan.....  | 77 |
| 4.4. Analisa Enclosure.....                  | 79 |
| 4.4.1. Analisa Arsitektural.....             | 79 |
| 4.4.1.. Analisa Struktural.....              | 83 |
| 4.4.2. Analisa Utilitas.....                 | 85 |

## **BAB IV KONSEP PERENCANAAN**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 5.1 Konsep Dasar Perancangan.....   | 89 |
| 5.2. Konsep Perancangan Zonasi..... | 90 |
| 5.2.1. Konsep Zonasi Tapak.....     | 90 |
| 5.2.2. Tata Massa Bangunan.....     | 91 |
| 5.2.3. Sirkulasi.....               | 94 |
| 5.2.4. Tata Hijau.....              | 95 |

|  |     |
|--|-----|
| 5.3. Konsep Perancangan Arsitektur.....        | 96  |
| 5.3.1. Gubahan Massa.....                      | 96  |
| 5.3.2. Fasad Bangunan.....                     | 97  |
| 5.3.3. Konsep Ruang Dalam Bangunan.....        | 98  |
| 5.3.4. Konsep Ruang Luar Bangunan.....         | 98  |
| 5.4. Konsep Perancangan Struktural.....        | 100 |
| 5.4.1. Sistem Struktur.....                    | 100 |
| 5.5. Konsep Utilitas.....                      | 101 |
| 5.5.1. Sistem pemipaan dan distribusi air..... | 101 |
| 5.5.2. Sistem pencahayaan dan elektrik.....    | 102 |
| 5.5.3. Sistem penghawaan.....                  | 103 |
| 5.5.4. Sistem proteksi kebakaran.....          | 104 |
| <br>   |     |
| DAFTAR PUSTAKA.....                            | 105 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 2.1 Peta Rencana Landuse.....                                    | 23 |
| Gambar 2.2 Peta Lokasi Tapak .....                                      | 24 |
| Gambar 2.3 Peta Lokasi Tapak.....                                       | 24 |
| Gambar 2.4 Pondasi Tiang Pancang.....                                   | 27 |
| Gambar 2.5 Pondasi Borpile.....   | 28 |
| Gambar 2.6 Rangka Kaku Baja dan Beton Bertulang.....                    | 29 |
| Gambar 2.7 Suasana Plaza Cihampelas Walk.....                           | 32 |
| Gambar 2.8 Suasana ruang luar sirkulasi & restoran di Ciwalk.....       | 34 |
| Gambar 2.9 Analisis konsep The Breeze, Bsd.....                         | 36 |
| Gambar 2.10 Suasana Ruang Luar, The Breeze BSD.....                     | 37 |
| Gambar 2.11 Arsitektur bangunan The Breeze BSD.....                     | 37 |
| Gambar 2.12 Elemen air sebagai centerpiece.....                         | 38 |
| Gambar 4.4. Foto eksisting Kawasan.....                                 | 77 |
| Gambar 4.5. Foto eksisting Kawasan.....                                 | 77 |
| Gambar 4.6. titik aktivitas Kawasan .....                               | 78 |
| Gambar 4.7. titik zonasi aktivitas kawasan.....                         | 79 |
| Gambar 4.8. Rencana Zonasi.....   | 79 |
| Gambar 4.12. luasan tapak keseluruhan.....                              | 83 |
| Gambar 4.13. luasan dan ukuran tapak.....                               | 84 |
| Gambar 4.15. Sirkulasi awal dalam tapak.....                            | 86 |
| Gambar 4.16. Sirkulasi dalam tapak.....                                 | 86 |
| Gambar 4.17. rencana perletakan vegetasi dan pedestrian.....            | 90 |
| Gambar 4.18. contoh vegetasi sebagai peredam kebisingan dan polusi..... | 91 |
| Gambar 4.20. contoh vegetasi sebagai pengendalikecepatan angin.....     | 92 |
| Gambar 4.20. pergerakan matahari.....                                   | 91 |
| Gambar 4.22. contoh perangkat shading.....                              | 94 |

|  |     |
|--|-----|
| Gambar 4.23. contoh cross ventilation yang benar.....      | 95  |
| Gambar 4.24. rencana penyelesaian permasalahan iklim.....  | 96  |
| Gambar 4.4.1.1. Pondasi Bored Pile.....                    | 100 |
| Gambar 4.4.1.2. Pondasi tiang pancang.....                 | 101 |
| Gambar 4.4.1.3. Pondasi sarang laba-laba.....              | 102 |
| Gambar 4.4.1.4. struktur rangka dan skeleton.....          | 103 |
| Gambar 4.4.1.5. system plan dan grid.....                  | 104 |
| Gambar 4.4.1.6. system flat slab.....                      | 104 |
| Gambar 4.4.1.7. system plat dan balok.....                 | 105 |
| Gambar 4.4.2.2.1. Analisa Sistem Distribusi Air Bekas..... | 107 |
| Gambar 4.4.2.2.2. Analisa Sistem Distribusi Air kotor..... | 109 |
| Gambar 4.4.3.1.1. Analisa Alat Pencahayaan Alami.....      | 111 |
| Gambar 5.1. Analisa perancangan zonasi tapak.....          | 127 |
| Gambar 5.2. Konsep perancangan peletakkan tata massa.....  | 130 |
| Gambar 5.3 konsep sirkulasi.....                           | 131 |
| Gambar 5.4. Konsep Perancangan Vegetasi/Tata Hijau.....    | 133 |
| Gambar 5.5. Konsep Perancangan Area Luar.....              | 134 |
| Gambar 5.6. Konsep Gubahan Massa.....                      | 136 |
| Gambar 5.7. Konsep fasad Bangunan.....                     | 137 |
| Gambar 5.8. Konsep Tata Ruang Terbuka.....                 | 141 |
| Gambar 5.9. Denah Pondasi dan Potongan Pondasi.....        | 142 |
| Gambar 5.10. Skema Distribusi Air Bersih.....              | 143 |
| Gambar 5.11. Skema Distribusi Air Bekas dan Kotor.....     | 143 |
| Gambar 5.12. Skema Distribusi Listrik.....                 | 144 |
| Gambar 5.13. Skema Sistem Penghawaan.....                  | 145 |
| Gambar 5.14. Rencana Titik Hidrant.....                    | 146 |



## DAFTAR TABEL

|   |     |
|---|-----|
| Table 2.1 Kegiatan dan fasilitas pengguna.....                            | 20  |
| Tabel 2.2 Pembobotan Pemilihan Tapak.....                                 | 24  |
| Table 3.1 kriteria Pemilihan Tapak.....                                   | 44  |
| Table 4.1.1. fasilitas mall yang harus ada.....                           | 56  |
| Table 4.1.2. tabel kebutuhan ruang.....                                   | 64  |
| Table 4.2.1.1. tabel kebutuhan ruang.....                                 | 68  |
| Tabel 4.2.2.1. Tabel Matriks Hubungan Ruang <i>Kantor Pengelola</i> ..... | 72  |
| Tabel 4.2.2.2. Tabel Matriks Hubungan Ruang <i>Shopping Mall</i> .....    | 73  |
| Tabel 4.13. Klasifikasi Bangunan Cagar Budaya.....                        | 82  |
| Tabel 4.4.2.2.2. Dimensi Septictank.....                                  | 108 |
| Tabel 4.4.2.2.3. Jumlah Ruang toilet.....                                 | 105 |
| Tabel 4.4.3.1. Tabel Analisa Bangunan Shopping Mall.....                  | 122 |

## DAFTAR BAGAN

|  |    |
|--|----|
| Bagan 4.1.1. bagan pelaku ‘pengelola’ .....                            | 52 |
| Bagan 4.1.2. bagan aktivitas pelaku ‘pengelola’ .....                  | 53 |
| Bagan 4.1.3. bagan pelaku ‘penyewa’ .....                              | 53 |
| Bagan 4.1.4. bagan aktivitas pelaku ‘penyewa’ .....                    | 54 |
| Bagan 4.1.5. bagan pelaku ‘pengunjung’ .....                           | 55 |
| Bagan 4.1.6. bagan aktivitas pelaku ‘pengunjung’ .....                 | 55 |
| Tabel 4.2.2.1. Organisasi Hubungan Ruang <i>Kantor Pengelola</i> ..... | 71 |
| Tabel 4.2.2.2. Organisasi Hubungan Ruang <i>Shopping Mall</i> .....    | 74 |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kota Palembang adalah ibukota dari provinsi Sumatera Selatan, dimana kota Palembang merupakan pusat dari kegiatan perdagangan maupun jasa di provinsi Sumatera Selatan. Seiring berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa di kota Palembang maka semakin meningkat pula pembangunan fasilitas serta infrastruktur yang menunjang kegiatan tersebut, salah satunya adalah pusat-pusat perbelanjaan di kota Palembang.

*Shopping mall* adalah suatu kesatuan bangunan komersil yang dibangun dan didirikan pada suatu lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi yang berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan tempat parkir yang dibuat menurut tipe dan ukuran total dari toko-toko.

Di kota-kota besar telah banyak dibangun mall-mall dengan fasilitas yang baik dan juga lengkap, begitu pula di kota Palembang. Mall-mall yang ada semakin hari semakin mencoba untuk mengikuti perkembangan zaman, dimana pada awalnya dibangun pusat-pusat perbelanjaan yang kemudian seiring dengan perkembangannya dipadukan dengan konsep hiburan, yang selanjutnya memicu perkembangan mall dengan konsep yang berbeda. Pada saat ini mall-mall tidak hanya sebagai pusat perbelanjaan namun juga sebagai tempat untuk berkumpul dan nongkrong serta sebagai sarana hiburan pada kaum urban.

Saat ini di kota Palembang tercatat ada 8 mall terbesar yaitu International Plaza, Ramayana, PIM, Palembang Square, PTC, Palembang Icon, OPI Mall dan Lippo Mall Jakabaring. Namun dari semua mall tersebut konsep yang ditawarkan hampir sama yaitu sangat didominasi dengan unsur-unsur bangunan mall nya saja dari segi fungsional walaupun fasilitas yang dimiliki berbeda-beda.

Untuk mengatasi kejenuhan publik akan sarana hiburan namun tetap mewadahi kegiatan perbelanjaan masyarakat, maka dibutuhkan suatu sarana pusat perbelanjaan dengan konsep yang berbeda dari mall yang sudah ada. Dimana

konsep tersebut diharapkan dapat berpotensi dengan baik dan digemari di kota Palembang. Hal yang diperlukan adalah adanya ruang-ruang terbuka yang menjadi alternatif sarana hiburan dan juga pusat perbelanjaan bagi masyarakat kota Palembang. Konsep yang dianggap tepat adalah konsep *City Walk*.

Perencanaan pembangunan *Shopping Mall* ini karena belum ada shopping mall dengan konsep city walk sebagai tempat pusat perbelanjaan sekaligus tempat refreshing yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas hiburan didalamnya. Untuk bangunan shopping mall dengan konsep city walk sendiri merupakan bangunan komersial publik sehingga bangunan haruslah menarik dan dapat diakses dengan mudah oleh semua orang.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana merencanakan dan merancang sebuah pusat perbelanjaan berupa *Shopping Mall* yang mampu mewadahi kegiatan perbelanjaan masyarakat dan sebagai sarana hiburan dengan memanfaatkan ruang-ruang terbuka?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### Tujuan

Menciptakan suatu Shopping Mall dengan konsep yang berbeda dari mall yang sudah ada dan dibuat menarik dengan pengolahan menggunakan ruang-ruang terbuka serta beberapa fasilitas yang menunjang kegiatan sarana hiburan dan rekreasi.

### Sasaran

Sasaran utama dari perencanaan dan perancangan ini yaitu sebagai fungsi komersil yang kebutuhan ruang dirancang sesuai dengan kebutuhan fungsi, aktivitas sirkulasi, dan aktivitas pengguna. Namun tetap menarik dan mudah untuk diakses oleh semua orang.

## **1.4 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup pada shopping mall ini adalah suatu kesatuan bangunan komersil yang dibangun dengan fungsi sebagai pusat perbelanjaan yang

menerapkan adanya ruang-ruang terbuka yang menjadi alternatif sarana hiburan dan juga pusat perbelanjaan bagi masyarakat kota Palembang

## **1.5 Metodologi Penulisan**

Metode penulisan yang digunakan adalah metode analisa deskriptif yaitu mengadakan pengumpulan data baik data primer maupun sekunder yang berhubungan dengan bangunan Shopping Mall yang kemudian dianalisa untuk memperoleh dasar-dasar program pembahasan.

### **1.5.1. Studi Literatur**

Data yang dibutuhkan untuk penulisan laporan ini meliputi data primer dan data sekunder yang secara terinci mencakup:

1. Data Primer, meliputi:

Data yang di dapat dari pengamatan terhadap bangunan sejenis sehingga mendapat gambaran ruang serta pelaku dan aktifitas.

2. Data Sekunder, meliputi

- Data standar RTRWK kota Palembang
- Sebagai bahan referensi dan literatur dalam perencanaan dan perancangan Lifestyle Center. Sumber studi pustaka diperoleh dari literatur berupa buku, studi objek sejenis (studi preseden) dan jurnal dari internet.

### **1.5.2. Studi Lapangan**

Melakukan observasi (pengamatan) langsung ke lokasi yang sudah dipilih sesuai dengan kriteria yang akan dijadikan sebagai tapak bangunan.

### **1.5.3. Studi Wawancara**

Pengumpulan data dengan tanya jawab serta memperhatikan pendapat dari pihak-pihak yang terkait mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan perancangan *Shopping Mall*.

## **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika pembahasan dalam penyusunan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan adalah sebagai berikut:

### **I. BAB I PENDAHULUAN**

Berisikan tentang latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup dan sistematika pembahasan.

### **II. BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisikan tentang gambaran umum mengenai objek perancangan berupa studi literatur yang menjelaskan mengenai definisi judul, tinjauan fungsional ( aktifitas dan organisasi ruang ), kriteria perancangan (tapak, bangunan spesifik, struktur dan utilitas) dan juga studi presedent bangunan yang sejenis.

### **III. BAB III PENDEKATAN PERANCANGAN**

Menguraikan mengenai tema dan pendekatan perancangan, dasar-dasar dan metode perancangan dalam perencanaan dan perancangan *shopping mall* di kota Palembang.

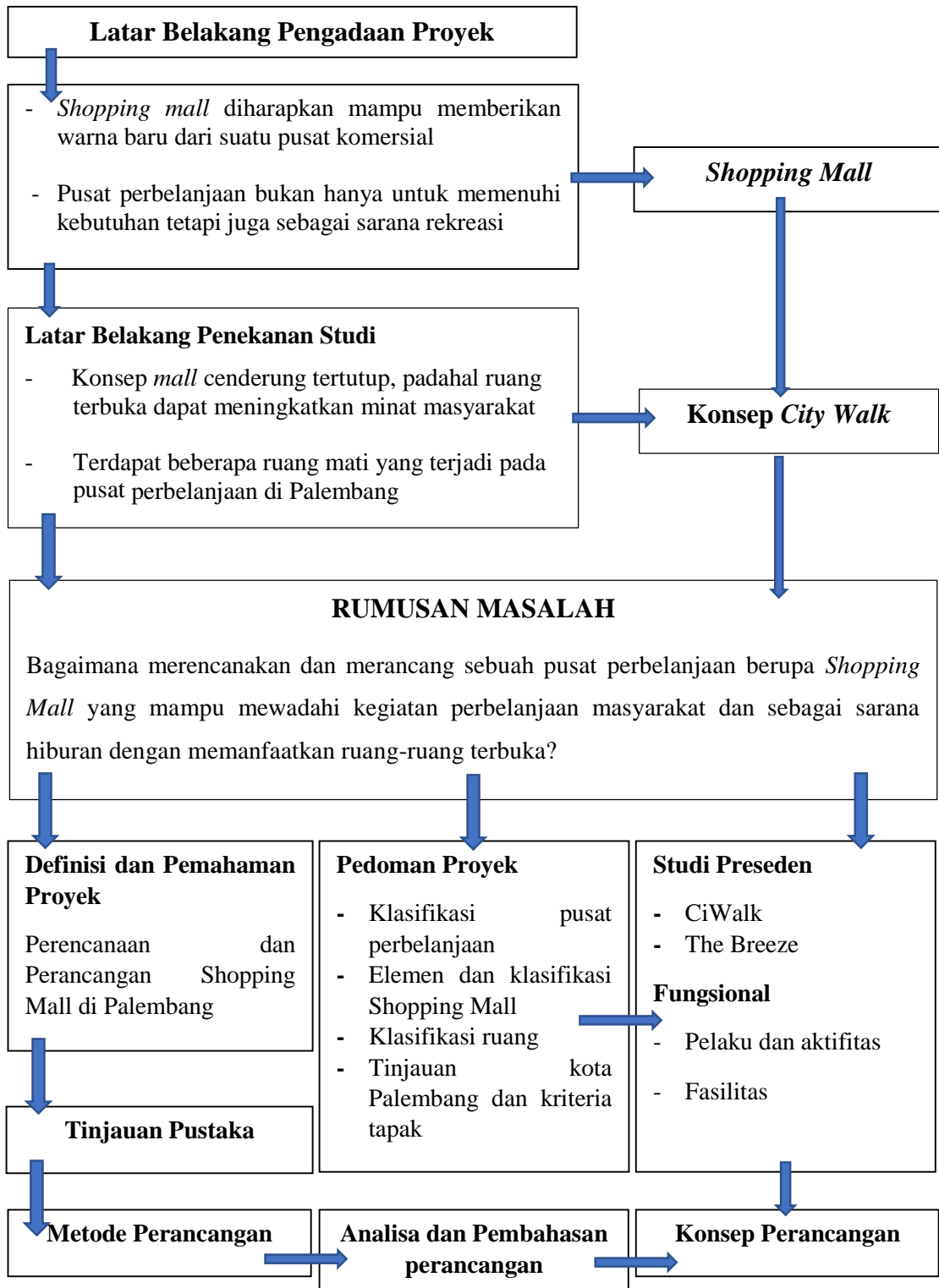
### **IV. BAB IV DATA DAN ANALISIS PERANCANGAN**

Bab ini menjelaskan analisa tahapan – tahapan dalam merancang *shopping mall*, Analisa Fungsional dan Spasial, Analisa Organisasi dan Hubungan Ruang, Analisa Kontekstual, Analisa Arsitektural, Analisa Struktur, dan Analisa Utilitas.

### **V. BAB V KONSEP PERANCANGAN.**

Berisikan konsep dari perencanaan dan perancangan *shopping mall* di Palembang berdasarkan hasil analisis, pendekatan perancangan dan tinjauan pustaka.

## 1.7 Kerangka Berpikir



Bagan 1.1 Kerangka Berfikir

Sumber : analisa pribadi, 2016

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pengertian Judul**

##### **2.1.1 Pengertian Perencanaan dan Perancangan**

###### **A. Perencanaan**

1. Perancangan sebagai pandaan kata asing *planning*, dapat diartikan sebagai sarana untuk mentransformasikan persepsi-persepsi mengenai kondisi-kondosi lingkungan ke dalam rencana yang berarti dan dapat dilaksanakan dengan teraratur Shrode, (1974).
2. Perencanaan adalah sebuah proses untuk menetapkan tindakan yang tepat di massa depan melalui pilihan-pilihan yang sistematis Davidov, (1982).

###### **B. Perancangan**

1. Perancangan merupakan upaya untuk menemukan komponen fisik yang tepat dari sebuah struktur fisik Alexander, (1983).
2. Perancangan merupakan sasaran yang dikendalikan dari aktivitas pemecah masalah Archer, (1985)
3. Perancangan merupakan proses penarikan keputusan dari ketidak pastian yang tampak, dengan tindakan-tindakan yang tegas bagi kekeliruhan yang terjadi Asimow, (1982).

Jadi, disimpulkan perencanaan dan perancangan merupakan sebuah proses yang menetapkan tindakan untuk massa depan melalui proses desain.

##### **2.1.2 Aspek Perancangan dan Perancangan**

###### **A. Tapak**

Tapak artinya adalah 'Site' dari kata *site plan* (rencana tapak). Tapak merupakan sebidang lahan atau sepetak tanah dengan batas-batas yang jelas, berikut kondisi permukaan dan ciri-ciri istimewa yang di miliki oleh lahan tersebut. Sebuah tapak tidak pernah tidak berdaya tetapi merupakan



sekumpulan jaringan yang sangat aktif yang terus berkembang yang jalin menjalin dalam perhubungan-perhubungan. Organisasi fisik luar di tata untuk menampung berbagai kegiatan manusia yang berkenaan dengan lokasi, sifat-sifat struktur, tanah, aktivitas & kehidupan manusia. Menurut teori yang dikemukakan oleh Lynch (1966) Tapak merupakan seni mengatur atau menata lingkungan fisik luar (buatan & alamiah) untuk menunjang perilaku & aktivitas manusia.

B. Persyaratan dalam menentukan tapak perdangan dan jasa

Berdasarkan peraturan Menteri PU Nomor 17/PRT/M/2009 tanggal 23 juli 2009 sebagai berikut:

- Tidak terletak pada kawasan lindung atau kawasan rawan bencana.
- Lokasi strateis dan mudah dijangkau.
- Dilengkapi dengan fasiliias umum seperti parkir, kantor polisi, pemadam kebaran, tempat ibadah, air bersih, tempat sampah, dsb

### 2.1.3 Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

#### 1. Berdasarkan Skala Pelayanan

Berdasarkan skala pelayanannya, pusat perbelanjaan dapat dibedakan menjadi 3 jenis, yaitu:

- **Pusat perbelanjaan lokal (*neighborhood center*)**

Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan yang meliputi 5.000 sampai 40.000 penduduk (skala lingkungan), dengan luas bangunan berkisar antara 2.787-9.290 m<sup>2</sup>. Unit penjualan terbesar pada pusat perdagangan golongan ini adalah supermarket.

- **Pusat perbelanjaan distrik (*community center*)**

Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan 40.000 sampai 150.000 penduduk (skala wilayah), dengan luas

bangunan berkisar antara 9.290-27.870 m<sup>2</sup>. Unit-unit penjualannya terdiri atas *junior department store*, supermarket dan toko-toko.

- **Pusat perbelanjaan regional (*main center*)**

Pusat perbelanjaan kelas ini mempunyai jangkauan pelayanan seluas daerah dengan 150.000 sampai 400.000 penduduk, dengan luas bangunan 27.870-92.990 m<sup>2</sup>. Pusat perbelanjaan golongan ini terdiri dari 1-4 *departement store* dan 50-100 toko *retail*, yang tersusun mengitari *pedestrian*, dan dikelilingi oleh daerah parkir

## 2. Berdasarkan Fungsi dan Kegiatan

### a. Pusat Perbelanjaan Murni

Pusat perbelanjaan yang berfungsi sebagai tempat berbelanja dan sebagai tempat pertemuan masyarakat (*community center*) untuk segala urusan, baik untuk bersantai, mencari hiburan. Misalnya Plaza Senayan, Blok M Plaza, Pondok Indah *Mall* dll.

### b. Pusat Perbelanjaan *Multi Fungsi*

Fungsi sebagai pusat perbelanjaan di campur dengan fungsi lain yang berbeda namun saling menunjang dan meningkatkan nilai komersialnya.

## 3. Berdasarkan Sistem Transaksi

Berdasarkan sistem transaksinya, sebuah pusat perbelanjaan dapat dibedakan sebagai berikut :

- **Toko Grosir**

Adalah toko yang menjual barang dalam partai besar. Barang-barang tersebut biasanya disimpan di gudang atau di tempat lain, sedangkan yang ada di toko grosir hanya contohnya. Oleh karena penjualan dilakukan dalam partai besar, biasanya etalase pada toko grosir hanya memerlukan tempat yang relatif kecil, sedangkan bagian

terbesarnya adalah gudang atau tempat penyimpanan persediaan. Aktifitas lain yang juga tidak kalah penting pada took seperti ini adalah pengepakan. Oleh karena penjualannya dilakukan dalam jumlah besar sekaligus, maka pengepakan memerlukan ruang tersendiri yang juga relatif besar, yaitu ruang *dropping* barang. Area ini sebaiknya berdimensi cukup besar yang memungkinkan kendaraan pengangkut barang berhenti pada proses pembongkaran atau pemuatan barang belanjaan.

- **Toko Eceran**

Menjual barang dalam partai kecil atau per satuan barang. Toko eceran lebih banyak menarik pembeli karena tingkat variasi barangnya yang tinggi. Pada toko semacam ini, area *display* barang dagangan memerlukan ruang dengan dimensi yang relatif besar untuk mewadahi variasi barang dagangan yang tinggi. Sebaliknya, gudang mungkin hanya memerlukan area dengan dimensi yang lebih kecil. Area *dropping* barang merupakan area vital pada toko jenis ini.

#### 4. Berdasarkan Lokasi

- **Pasar (market)**

Merupakan kelompok fasilitas perbelanjaan sederhana (los, toko, kios, dan sebagainya) yang berada disuatu area tertentu pada suatu wilayah. Fasilitas perbelanjaan ini dapat bersifat terbuka atauun berada di dalam bangunan, biasanya berada dekat kawasan pemukiman, merupakan fasilitas perbelanjaan untuk memenuhi kebutuhan (biasanya sehari-hari) masyarakat di sekitarnya.

- **Shopping Street**

Merupakan pengelompokan sarana perbelanjaan yang terdiri dari deretan toko atau kios trebuka pada suatu penggal jalan. Area perbelanjaan ini merupakan jenis pasar yang berlokasi di sepanjang tepi suatu penggal jalan. Jenis perbelanjaan semacam ini biasanya

berkembang di kawasan-kawasan wisata, atau kawasan pertokoan yang menarik dikunjungi wisatawan.

- **Shopping Precint**

Merupakan kompleks pertokoan terbuka yang menghadap pada suatu ruang terbuka yang bebas. Perbelanjaan ini biasanya tumbuh di dekat obyek atau kawasan wisata. Contohnya yaitu Nakamise-dori, Senso-ji's temple precinct's shopping street, Asakusa, Tokyo, Jepang.

- **Shopping Center**

Merupakan pengelompokan fasilitas perbelanjaan (toko dan kios) yang berada di bawah satu atap. Pada *shopping center*, barang yang diperdagangkan didominasi oleh kebutuhan sekunder dan tersier, sedangkan pada jenis pasar, barang yang diperdagangkan terutama didominasi oleh kebutuhan primer manusia.

*Shopping center* secara khusus mempunyai pola visual dan sirkulasi yang diperuntukkan bagi pengunjung untuk berjalan mengelilinya, bahkan tidak hanya mencakup kompleks yang berukuran besar berskala monumental, tetapi juga berskala manusia.

- **Department Store**

Merupakan wadah perdagangan eceran besar dari berbagai jenis barang yang berada di bawah satu atap. Pada perbelanjaan ini transaksi masih menggunakan tenaga pelayan untuk membantu konsumen memilih dan mencari benda yang dikehendaki. Penataan barang-barangnya memiliki tata letak khusus yang memudahkan sirkulasi dan mencapai kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 sampai 20.000 m<sup>2</sup>.

- **Supermarket**

Merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan cara pelayanan mandiri (*self service*). Pemilihan dan pencarian produk dilakukan secara mandiri oleh konsumen. Pelayan hanya

digunakan untuk membantu proses pembayaran. Jumlah bahan makanan yang dijual pada toko jenis ini kurang dari 15% dari seluruh barang yang diperdagangkan. Luas lantainya berkisar antara 1.000 sampai dengan 2.500 m<sup>2</sup>.

Setiap supermarket mempunyai sekuen kejadian, diawali dengan masuknya konsumen sehingga proses pembelian, pembayaran dan perginya konsumen. Sekuen kejadian ini perlu dikaji melalui sebuah program yang termasuk di dalamnya adalah perilaku pembeli dan penjual seperti disampaikan dalam Lang (1987:114).

- **Superstore**

Merupakan pusat perdagangan dengan luas area penjualan lebih dari 2.500 m<sup>2</sup>. Pada umumnya luas *superstore* berkisar antara 5.000 m<sup>2</sup> sampai dengan 7.000 m<sup>2</sup>. *Superstore* ini menempati satu lantai bangunan dan terletak di pusat kota. Sistem pelayanan yang digunakan adalah sistem *self timer*. Oleh Karena system pelayanannya mandiri, perlu penataan dan pengelompokan barang yang jelas sehingga memudahkan pembeli menemukan barang yang diinginkan.

- **Hypermarket**

Merupakan bentuk perluasan dari *superstore*, dengan luas lantai minimum 5.000 m<sup>2</sup>. *Hypermarket* merupakan simbol perdagangan disuatu kota kota karena tempat tersebut mencerminkan adanya kecendrungan penduduk yang mengikuti tren perdagangan dengan munculnya produk-produk yang ditawarkan. Sistem penjualannya pun dibedakan antara pembeli eceran dan pembeli sistem grosir.

Pada hypermarket yang bergabung dengan plaza atau shopping park, kecenderungannya adalah ruangan untuk hypermarket diletakkan di area paling belakang karena membutuhkan lahan

bangunan yang paling luas sehingga tidak menutupi area retail atau *counter* lain yang luasannya lebih kecil.

- **Shopping mall**

Merupakan sebuah plaza umum, jalan-jalan umum, atau sekumpulan sistem dengan belokan-belokan dan dirancang khusus untuk pejalan kaki. Jadi *mall* dapat disebut sebagai jalan pada area pusat usaha yang terpisah dari lalu lintas umum, tetapi memiliki akses mudah terhadapnya, sebagai tempat berjalan-jalan, duduk-duduk, bersantai, dan dilengkapi dengan unsur-unsur dekoratif untuk melengkapi kenyamanan.

#### 2.1.4 Bentuk-Bentuk Mall Berdasarkan Penutup Bangunan

Menurut Faroga (2014:3) terdapat 3 bentuk umum mall:

1. Mall Terbuka

Mall terbuka adalah sistem mall dengan koridor terbuka (tidak dinaungi oleh atap, mall dengan sistem terbuka direncanakan menyatu kondisi lingkungan luar.

2. Mall Tertutup

Mall dengan sistem ini lebih mengutamakan adanya kenyamanan termall di dalam ruangan, sehingga pengunjung nyaman untuk melakukan aktivitas di dalam ruangan. Hal tersebut berdampak pada massif dan tertutupnya bagian luar bangunan.

3. *Integrated* Mall

*Integrated* Mall merupakan penggabungan dari mall terbuka dan tertutup, sistem ini merupakan solusi dari penggunaan energi yang berlebihan pada suatu bangunan mall.

#### 2.1.5 Elemen-Elemen dalam shopping mall

Menurut Bednar (1990) elemen-elemen shopping malll sebagai berikut:

- A. Magnet Primer (Anchor)

Magnet primer merupakan transformasi dari node kota yang berfungsi sebagai titik konsentrasi. Dan dapat pula menjadi landmark. Analoginya dapat berupa plaza atau court yang akan menjadi daya tarik

utama pada shopping mall. Konsep penataan ruang pada shopping mall pada umumnya berupa garis lurus (linear) atau setengah lingkaran. Pada bentuk linear diperlukan dua buah magnet pada pengakhiran koridor. Sedangkan yang berbentuk T, L. atau lengkung memerlukan tiga buah magnet. Dalam perkembangan sering pula pakai magnet perantara yaitu bila jarak antar magnet maksimal 250 meter.

#### B. Magnet Sekunder

Magnet sekunder merupakan transformasi dari disrik kota. Perwujudannya dapat berupa toko-toko pengecer maupun fasilitas-fasilitas lainnya. Toko merupakan salah satu bagian terpenting dari shopping mall yang dianggap sebagai district pada pusat perbelanjaan. Penempatan toko erat kaitannya dengan magnet primer sebagai district pada pusat perbelanjaan. Penempatan toko erat kaitannya dengan magnet primer sebagai daya tarik utama dalam shopping mall tersebut. Pemanfaatan daya tarik dengan mengarahkan pengunjung sedemikian rupa sehingga dengan arus tersebut melewati toko-toko kecil sebelum akhirnya menuju magnet primer yang terdapat di depan anchor tenant yang berupa department store, supermarket, atau cineplex.

#### C. Koridor

Merupakan transformasi dari path, penerapannya dapat berupa jalur untuk pejalan kaki yang menghubungkan antara magnet-magnet yang ada. Ada dua macam koridor, yaitu koridor utama (primer) dan koridor tambahan (sekunder). Koridor utama merupakan orientasi dari toko-toko yang ada di sepanjangnya. Sedangkan koridor tambahan merupakan koridor yang terletak pada perpanjangan koridor utama, yang memudahkan pencapaian dari area parkir dan mempersingkat jarak entrance bila terjadi keadaan darurat. Lebar koridor utama sekitar 15 meter sedangkan koridor tambahan sekitar 6 meter.

#### D. Atrium

Merupakan ruang kosong yang diapit oleh lapisan-lapisan lantai yang disekelilingnya, dengan ketinggian minimal dua lantai atau lebih yang mendapat pencahayaan alami siang hari dan menjadi pusat orientasi bangunan. Atrium ini berfungsi sebagai daya tarik dalam perancangan ruang

dalam maupun ruang luar bangunan tersebut. Begitu pula halnya dengan EMAC (*Enclosed Mall Air Conditioned*), atrium sangat penting perannya. Berdasarkan penutup atrium tersebut dapat berupa Vault Skylight, bentuk lengkung atasetengah lingkaran. Pyramid or Dome, Bentuk pyramid atau kubah. Glazed wall, bentuk dinding kacakubah. Glazed wall, bentuk dinding kaca Multiple linear skylight, bentuk berupa atrium linear. *Multipleunits skylight*, bentuk denganbeberapa unit atrium

#### E. Vegetasi

Merupakan elemen yang berfungsi untuk melengkapi keberadaan suatu jalan. Dalam perencanaan malll, pohon berintegrasi dengan elemen desain lainnya. Pohon digunakan untuk menimbulkan kesan asri pada pedestrian serta menambah kesejukan malll. Street furnitur yang biasa dipakai dalam shopping malll antara lain:

1. Lampu penerangan atau lampu hias
2. Sculpture
3. Tempat duduk (sitting group)
4. Kolam dan air mancur
5. Pot tanaman
6. Box telpon, tempat sampah dan sebagainya.

## 2.2. Tinjauan Fungsional

### 2.2.1. Kegiatan dan Pelaku Kegiatan

Secara umum pengguna dibagi menjadi 3 yaitu pengunjung, penyewa dan pengelola. pengunjung yang di targetkan menjadi pasar khususnya adalah warga kota Palembang. Warga Palembang yang dimaksud khususnya adalah Keluarga, Anak muda, Komunitas-komunitas, dan Pegawai kantor. Penyewa tempat dibagi menjadi dua yaitu penyewa food & Beverages dan penyewa non food & Beverages.

Pengunjung yang datang memiliki perilaku yang berbeda-beda, tetapi secara keseluruhan target utama pengunjung adalah dari kalangan masyarakat yang berada di kota Palembang yang memiliki kebiasaan- kebiasaan untuk makan diluar rumah bersama keluarga, teman dan kelompok masing-masing. Makan diluar merupakan kebiasaan yang sudah menjadi budaya bagi masyarakat kota Palembang, oleh karena itu fasilitas yang paling dominan di dalam Lifestyle Center



adalah fasilitas kuliner. Selain kuliner, kegiatan yang sudah membudaya adalah nongkrong, berbelanja, bermain, berolah raga, sightseeing, meeting dan berkumpul dengan kelompok komunitas.

Kegiatan yang diwadahi secara umum terdiri atas empat jenis kegiatan yaitu:

- Kegiatan berbelanja
- Kegiatan rekreasi dan hiburan
- Kegiat kuliner
- Pelayanan/servis

Jenis aktivitas dan waktu pelaksanaannya tergantung pada jenis penggunaannya. keluarga biasa akan pergi makan. Anak muda pada hari biasa dan akhir pekan malam akan makan bersama teman-temannya, atau hanya sekedar nongkrong dan olahraga. Anak kecil yang pergi bersama keluarganya dapat bermain di ruang luar (taman) atau di dalam ruang (wahana main anak).

Penyewa dan pengelola memiliki aktivitas sendiri dengan waktu aktivitas yang berbeda dengan pengunjung, penyewa akan membuka toko tergantung dari fungsi toko nya, café dan restaurant ada yang buka dari pagi sampai malam dan ada yang buka dari siang, untuk retail berjualan produk fashion dan lain nya dibuka pada siang hari sampai malam hari, begitu pula dengan toko-toko lain nya dengan jenis aktivitas dan waktu operasional nya masing-masing.

Table 2.1 Kegiatan dan fasilitas pengguna  
Sumber : Analisis Pribadi

| Pengguna   | kegiatan               | Kebutuhan ruang |
|------------|------------------------|-----------------|
| Pengunjung | Makan-Minum            | Restaurant      |
|            | Hiburan                | Café            |
|            | Hobi                   | Bar             |
|            | <i>Window Shopping</i> | Minimarket      |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
|                       | Berolahraga                                  | <i>Fitness Center</i>                        |
|                       | Belanja kebutuhan sehari-hari                | Lapangan Futsal                              |
|                       | <i>Sightseeing</i>                           | Salon  |
|                       | Berkumpul bersama                            | Toko Buku                                    |
|                       | Ibadah                                       | Retail                                       |
|                       |  | Karaoke                                      |
|                       |  | Permainan                                    |
|                       |  | Ruang Publik (plaza)                         |
|                       |  | Musholla                                     |
|                       |  | Toilet                                       |
|                       |  | Parkir                                       |
| Penyewa ritel<br>F&B  | Memasak dan menyiapkan makanan serta minuman | Dapur  |
|                       | Mengantar makanan kepada pelanggan           | Area makan Indoor                            |
|                       | Membuang sampah                              | Area makan Outdoor                           |
|                       | Membersihkan took                            | Tempat penyimpanan barang ( <i>storage</i> ) |
|                       | Mengurus suplai barang di toko               | Tempat administrasi                          |
| Tempat makan karyawan |  |  |
| Parkir                |  |  |
|                       | Musholla                                     |  |

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
|                       |  | Ruang ganti & loker                        |
| Penyewa ritel non F&B | Menyiapkan etalase                       | Ruang ritel yang fleksibel                 |
|                       | Membersihkan toko dan etalase            | Tempat menyimpan barang ( <i>storage</i> ) |
|                       | Menjual barang                           | Etalase                                    |
|                       | Melayani pelanggan                       | Tempat makan karyawan                      |
|                       | Mengurus suplai barang di toko           | Parkir                                     |
|                       | Menjaga toko                             | Musholla                                   |
|                       |  | Toilet                                     |
| Ruang ganti & loker   |  |  |
| Administrasi          | Mengurus administrasi                    | Kantor pengelola                           |
| Petugas keamanan      | Menjaga pintu masuk parkir mobil & motor | Pos pengamanan                             |
|                       | Berjaga di pos                           | Ruang ganti loker                          |
|                       | Ibadah                                   | Toilet                                     |
|                       | makan                                    | Parkir                                     |
|                       |  | Musholla                                   |
| Tempat makan karyawan |  |  |
| Teknisi               | Mengoperasikan alat                      | Ruang utilitas                             |
|                       | Memperbaiki alat yang rusak              | Ruang <i>Mechanical Electrical</i>         |
|                       | Merawat alat                             | Gudang penyimpanan                         |
|                       |  | Ruang ganti & loker                        |

## **2.3. Tinjauan Kontekstual**

### **2.3.1. Tinjauan Tapak**

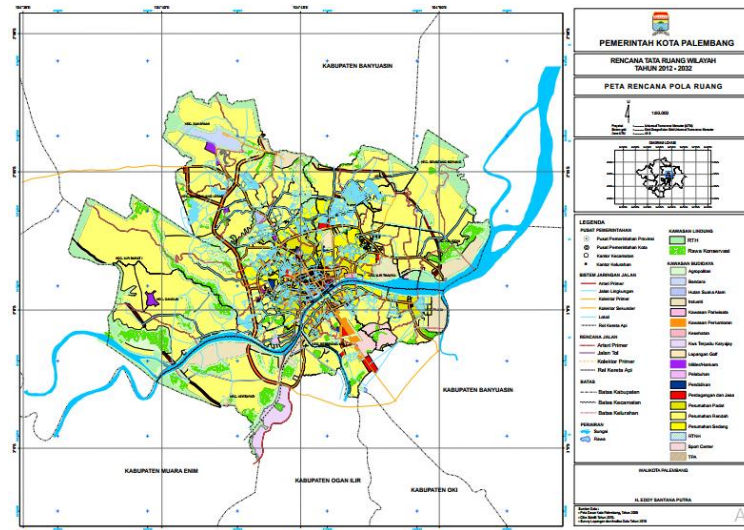
Melihat pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007, tentang karakteristik dan kesesuaian lahan untuk kawasan perdagangan dan jasa antara lain :

- Tidak terletak pada kawasan lindung dan kawasan bencana alam;
- Lokasinya strategis dan mudah dicapai dari seluruh penjuru kota;
- Dilengkapi dengan sarana antara lain tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, tempat ibadah, dan sarana penunjang kegiatan komersil serta kegiatan pengunjung;
- Terdiri dari perdagangan lokal, regional dan antar regional.

Sedangkan untuk kriteria dan batasan teknisnya antara lain :

1. Pembangunan hunian diijinkan hanya jika bangunan komersial telah berada pada persil atau merupakan bagian dari IMB;
2. Penggunaan hunian dan parkir hunian dilarang pada lantai dasar di bagian depan dari perplotan, kecuali zona-zona tertentu;
3. Perletakan bangunan dan ketersediaan sarana dan prasarana pendukung disesuaikan dengan kelas konsumen yang akan dilayani;
4. Jenis-jenis bangunan yang diperbolehkan antara lain :
  - a. bangunan usaha perdagangan(ritel dan grosir): toko, warung, tempat perkulakan, pertokoan;
  - b. bangunan penginapan: hotel, guest house, motel, hotel, penginapan;
  - c. bangunan penyimpanan: gedung tempat parkir, show room, gudang;
  - d. bangunan tempat pertemuan: aula, tempat konferensi;
  - e. bangunan pariwisata (di ruang tertutup): bioskop, area bermain.

### 2.3.2. Pemilihan Lokasi Tapak



Gambar 2.1 Peta Rencana Landuse  
Sumber : BAPPEDA Kota Palembang

Bangunan yang akan dibuat merupakan bangunan yang memiliki fungsi sebagai sebuah tempat perbelanjaan modern di kota Palembang, maka dari itu daerah tapak yang dipilih harus merupakan daerah perdagangan dan jasa. Lokasi tapak yang akan dipakai pada perancangan *Shopping Mall* ini terdapat dua pilihan antara lain:

#### 1. Persimpangan Jl. Soekarno Hatta dan Jl. Gubernur H. Asnawi Mangku Alam



Gambar 2.2 Peta Lokasi Tapak Persimpangan Jl. Soekarno Hatta dan  
Jl. Gubernur H. Asnawi Mangku Alam  
Sumber : googlemap.com, diakses pada tanggal 28 Januari 2017

Lokasi ini berada dipersimpangan Jl. Soekarno Hatta dan Jl. Gubernur H. Asnawi Mangku Alam, lokasi tapak ini berada di dekat Bandara Internasional Sultan Mahmud Badaruddin II. Eksisting tapak adalah rumah makan dan juga sebagian dari lahan merupakan lahan kosong. Lokasi ini banyak dilewati oleh kendaraan pribadi, namun belum ada angkutan umum yang melintas pada daerah ini.

Adapun batasan wilayah untuk tapak ini adalah :

- Timur : Jl. Soekarno Hatta
- Selatan : Jl. Gubernur H. Asnawi Mangku Alam
- Barat : Pabrik dan gudang
- Utara : Pertokoan dan perumahan penduduk

## 2. JL. Kolonel H. Burlian, Km. 9





Gambar 2.3 Peta Lokasi Jl. Kolonel H. Burlian KM 9  
Sumber : googlemap.com, diakses pada tanggal 28 Januari 2017

Tapak ini merupakan tapak yang berada di Jl. Kol. H. Burlian daerah Sukarami, tapak ini berada di samping JM Sukarami dan merupakan lahan kosong. Pada kawasan ini terdapat lahan kosong pada bagian sebelah barat dan sedangkan pada bagian selatan merupakan JM Sukarami. Pada lokasi tapak ini sering dilewati oleh kendaraan pribadi dan juga kendaraan umum, di dekat tapak juga terdapat halte bus transmisi sebagai tempat pembehentian dan juga tempat menunggu transmisi. Hal ini sangat mendukung untuk dijadikan lokasi mengingat fasilitas untuk pencapaian ke lokasi tapak mudah dan dapat efisien dalam pelayanan.

Adapun batasan wilayah untuk tapak ini adalah :

- Timur : Jl. Kol. H. Burlian
- Selatan : JM Sukarami
- Barat : Lahan kosong
- Utara : Daihatsu Tunas

Setelah mendapatkan dua alternatif tapak kita juga harus menentukan kriteria dalam pemilihan tapak. Dalam penentuan lokasi tapak ada beberapa aspek yang harus dipenuhi untuk menjadi tapak atau lokasi terpilih. Aspek tersebut adalah :

| Aspek                | Lokasi 1  | Lokasi 2   |
|----------------------|---|--|
| Lokasi               |  |  |
| Luas Lahan           | ± 2 Ha<br>(4)   | ± 2,5 Ha<br>(5)  |
| Posisi Lahan         | Jauh dari Pusat Kota<br>(3)   | Pusat Kota<br>(5)  |
| Pencapaian ke Lokasi | Kendaraan pribadi, pejalan kaki<br>(3)  | Kendaraan pribadi, kendaraan umum, pejalan kaki<br>(5)                               |
| Akses Pejalan Kaki   | Terdapat Trotoar<br>(5)   | Terdapat Trotoar<br>(5)  |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| Fungsi                            | Perdagangan dan jasa, rawa<br>(3)        | Lahan kosong<br>(5)                          |
| Pendukung<br>Sekitar Lokasi       | Permukiman, pertokoan,<br>bandara<br>(4) | Permukiman,<br>perkantoran, pertokoan<br>(4) |
| Kepadatan<br>Penduduk             | Tinggi<br>(5)                            | Tinggi<br>(5)                                |
| Intensitas<br>Kendaraan           | Sedang<br>(4)                            | Tinggi<br>(5)                                |
| View kedalam dan<br>keluar        | Baik<br>(5)                              | Baik<br>(5)                                  |
| Kesesuaian lokasi<br>dengan RTRWK | Kurang Sesuai<br>(4)                     | Sesuai<br>(5)                                |
| Utilitas                          | Tersedia dengan baik<br>(5)              | Tersedia dengan baik<br>(5)                  |
| Loading Dock                      | Terdapat jalan alternatif<br>(5)         | Terdapat jalan alternatif<br>(5)             |
| <b>Total</b>                      | <b>50</b>                                | <b>59</b>                                    |

Tabel 2.2 Aspek Pemilihan Tapak

Sumber : Analisis Pribadi, 2017

Dari dua alternatif yang ada dan telah dilakukan penilaian dengan masing - masing alternatif tapak maka yang terpilih sebagai lokasi pembangunan *Shopping Mall* ini adalah alternatif tapak kedua yaitu tapak yang berada Jl. Kolonel H. Burlian KM 9, Kota Palembang, Sumatera Selatan. Tapak ini memiliki peruntukan sebagai daerah perdagangan dan jasa, berada di pusat kota, dilengkapi dengan fasilitas yang mempermudah akses pencapaian ke tapak, serta dekat dengan taman kota yang dapat menjadi daya tarik tersendiri untuk pengunjung.





Gambar 2.4 Lokasi Tapak Terpilih  
Sumber : googlemap.com, diakses pada tanggal 28 Januari 2017

### 2.3.3. Tinjauan Struktur

Struktur adalah elemen – elemen ataupun komponen – komponen bangunan yang mendukung dapat berfungsinya suatu bangunan dengan baik. Struktur merupakan bagian yang paling penting dalam sebuah bangunan. Menurut peraturan daerah kota Palembang nomor 13 tahun 2004 tentang pembinaan dan retribusi perizinan bangunan 120, dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

#### A. Struktur Pondasi (Sub Structure)

Pondasi adalah struktur bagian bawah bangunan yang berhubungan langsung dengan tanah dan suatu bagian dari konstruksi yang berfungsi menahan gaya beban yang berada di atasnya. Pondasi dibuat menjadi satu kesatuan dasar bangunan yang kuat yang terdapat dibawah konstruksi. Pondasi dapat didefinisikan sebagai bagian bawah dari suatu konstruksi yang kuat dan stabil (saputra, 2014).

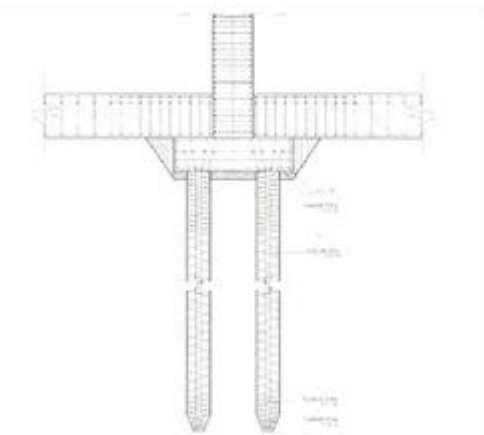
Bangunan memiliki kegiatan serta banyak prabot yang memiliki beban berat sehingga memerlukan sebuah pondasi yang kokoh. Selain beban bangunan kondisi lahan juga memiliki faktor penting dalam pemilihan pondasi yang tepat dimana

Palembang merupakan daerah yang hampir didominasi oleh rawa dan sungai maka pondasi yang tepat adalah pondasi tiang pancang.

### 1. Struktur Pondasi Tiang Pancang

Pondasi merupakan suatu sistem rekayasa yang meneruskan beban yang ditopang oleh pondasi dan beratnya sendiri kepada dan ke dalam tanah dan batuan yang terletak di bawahnya (Bowles; 1, 1988).

Tiang Pancang adalah bagian – bagian konstruksi yang dibuat dari kayu, beton dan baja, yang digunakan untuk mentransmisikan beban – beban permukaan ke tingkat – tingkat permukaan yang lebih rendah dalam massa tanah (Bowles: 235, 1988)



Gambar 2.4 Pondasi Tiang Pancang

Sumber : Bowles, J., 1988

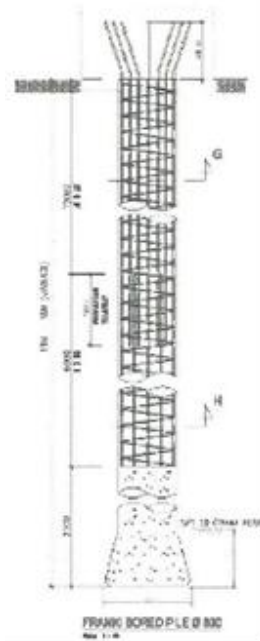
#### Kelebihan

- Karena dibuat dengan sistem pabrikasi, maka mutu beton terjamin.
- Bisa mencapai daya dukung tanah yang paling keras.

- Daya dukung tidak hanya dari ujung tiang, tetapi juga lekatan pada sekeliling tiang.
- Pada penggunaan tiang kelompok atau grup (satu beban tiang ditahan oleh dua atau lebih tiang), daya dukung sangat kuat.
- Harga relative murah bila dibanding pondasi sumuran.

## 2. Pondasi Borpile

Borpile adalah pondasi tiang yang dibuat didalam tanah berbentuk tabung berfungsi meneruskan beban bangunan kedalam permukaan tanah. Pondasi ini dibuat dengan melubungkan tanah dahulu sampai kedalaman yang diinginkan, kemudian pemasangan tulangan besi yang dilanjutkan dengan pengecoran beton. Terdapat beberapa jenis bentuk tiang borpile yaitu bentuk bulat, bentuk segitiga, bentuk bujursangkar, dan bentuk H. Pondasi ini memiliki fungsi yang sama dengan pondasi tiang pancang, bedanya hanya melalui cara pemasangan yang lebih modern. Metode strauss pile / borpile manual dapat dikerjakan lubang bor berdiameter 20cm, 25cm, 30cm, 35cm, dan 40cm dengan kedalaman hingga 8 meter (tergantung lapisan tanah keras di daerah yang dikerjakan). Selain secara manual, terdapat pemasangan borpile dengan alat bantu seperti mini crane.



Gambar 2.5 Pondasi Borpile

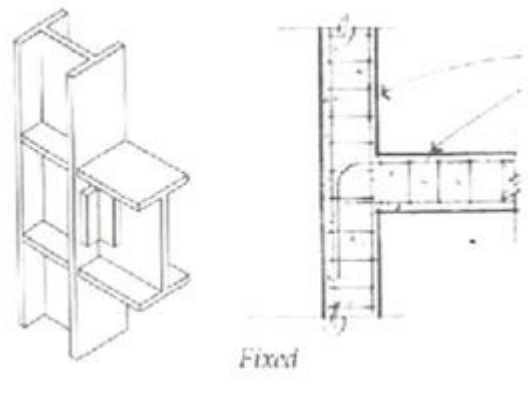
Sumber :

#### B. Struktur Badan (Middle Structure)

Struktur badan merupakan gabungan antar kolom, balok dan plat lantai. Bagian ini berada pada bagian badan bangunan yang mana fungsinya sebagai penyalur gaya di dalam bangunan. (Imriyanti, 2014)

Struktur rangka kaku (rigid frame) merupakan struktur yang terdiri dari elemen – elemen linier, umumnya balok dan kolom yang saling dihubungkan pada ujung – ujungnya yang dapat mencegah rotasi relatif diantara elemen struktur menerus pada titik hubung tersebut, seperti halnya balok menerus struktur rangka kaku adalah struktur statis tak tentu, struktur rangka kaku mempunyai perilaku yang sangat berbeda dengan sistem post dan beam, hal ini karena adanya titik – titik hubungan pada rangka kaku, titik hubung bisa cukup kaku sehingga memungkinkan kemampuan untuk memikul beban lateral pada rangka, dimana beban demikian tidak dapat bekerja pada struktur rangka yang memperoleh kestabilan dari hubungan kaku antara kaki dengan papan horizontalnya.

Struktur rangka kaku bisa menggunakan material bahan baja ataupun beton bertulang sesuai kebutuhan pada bangunan.



Gambar 2.6 Rangka Kaku Baja dan Beton Bertulang

Sumber : [www.ar.itb.ac.id/aswin](http://www.ar.itb.ac.id/aswin)

### C. Struktur Atap (Upper Structure)

Struktur atap adalah bagian bangunan yang menahan atau mengalirkan beban – beban dari atap. Struktur atap terbagi menjadi rangka atap dan penopang rangka atap. Fungsi dari rangka atap untuk menahan beban dari bahan penutup atap sehingga umumnya berupa susunan balok – balok (dari kayu/bambu/baja) secara vertikal dan horizontal, atap dapat berupa dag beton ataupun limasan (Arsitektur ISTN, 2013).

#### 2.3.4. Tinjauan Utilitas

Utilitas bangunan adalah suatu kelengkapan fasilitas bangunan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur – unsur kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kemudian mobilitas dalam bangunan. Perancangan bangunan harus selalu memperhatikan dan menyertakan fasilitas utilitas yang dikoordinasikan dengan perancangan yang lain, seperti perancangan arsitektur dan perancangan struktur.

## 1. Utilitas Plumbing

Plumbing adalah seni dan teknologi pemipaan dan peralatan untuk menyediakan air bersih ke tempat yang dikehendaki, baik dalam hal kualitas, kualitas dan kontinuitas yang memenuhi syarat dan membuang air bekas (kotor) dari tempat – tempat tertentu tanpa mencemari bagian penting lainnya untuk mencapai kondisi higienis dan kenyamanan yang diinginkan (elearning.gunadarma.ac.id, 2011).

Sedangkan pengertian plumbing menurut SNI03-6481-2000 adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan pelaksanaan pemasangan pipa dengan peralatannya didalam gedung atau gedung yang berdekatan yang bersangkutan dengan; air hujan, air bungan dan air minum yang dihubungkan dengan sistem kota atau sistem lain yang dibenarkan.

Sitem plambing adalah sistem penyediaan air bersih dan sistem pembuangan air kotor yang saling berkaitan serta merupakan paduan yang memenuhi syarat yang berupa peraturan dan perundangan, pedoman pelaksanaan, standar, tentang peralatan dan instalasinya. Secara garis besar, peralatan Plumbing memiliki dua fungsi utama yaitu :

A. Menyediakan air bersih ke tempat – tempat yang dikehendaki dengan tekanan cukup dan air panas bila diperlukan.

B. Membuang air kotor tempat tertentu tanpa mencemari bagian penting lainnya di Indonesia, peraturan yang berlaku mengenai Plumbing selain SNI 03-6481-2000 tentang Sistem Plumbing juga diatur dalam SNI 03-7065-2005 tentang Tata Cara Perencanaan Sistem Plumbing.

## 2. Utilitas Penghawaan

Utilitas penghawaan merupakan bagian penting dalam sebuah bangunan, karena secara langsung berhubungan dengan tingkat kenyamanan, kesehatan dan kenikmatan penghuni atau pengguna bangunan (Juwana, 2005). Pada bangunan galeri utilitas penghawaan sangat penting karena bangunan akan menampung barang – barang koleksi sehingga diperlukan penghawaan yang baik untuk menjaga agar tidak rusak, ditambah lagi galeri akan dikunjungi banyak orang sehingga memerlukan penghawaan yang baik agar pengunjung merasa nyaman. Utilitas penghawaan terbagi menjadi 2 bagian yaitu :

- a) Sistem penghawaan alami yaitu mendapatkan udara segar dari alam secara alami. Yaitu dapat dilakukan dengan mendesain bukaan yang lebar, menggunakan sistem cross ventilation.
- b) Sistem penghawaan buatan artinya menggunakan udara dengan bantuan teknologi. Penghawaan dapat dilakukan dengan menggunakan AC unit (split dan package) dan AC central.

## **2.4 Tinjauan *City Walk***

### **2.4.1 Pengertian *City Walk***

Citywalk secara harafiah terdiri dari 2 kata, yaitu city dan walk. City berarti kota didalam kota, sedangkan walk berarti jalur atau jalan. Sehingga dapat diartikan bahwa *citywalk* berarti jalur pejalan kaki di dalam kota. Jalur tersebut dapat terbentuk akibat deretan bangunan ataupun lansekap berupa tanaman. Citywalk merupakan pedestrian dengan sarana perbelanjaan yang lengkap, serta dikelola oleh suatu pengembang usaha , sehingga dapat bertahan dan berkembang (Astarie, F., 2004).

Menurut Aditya W. Fitrianto dalam artikel IAI 2006, *citywalk* merupakan koridor jalan yang dikhususkan untuk deretan toko. Bedanya, jalan-jalan ini berada di lahan properti milik pengembang privat atau pengelolaannya dapat dikatakan

berada dalam satu atap dan jalan- jalan tersebut diperuntukkan sebagai ruang publik.

#### **2.4.2 Elemen Citywalk**

Dari konsep Citywalk ada beberapa elemen-elemen utama pembentuk Citywalk itu sendiri yaitu open space, pedestrian, dan retail-retail (bangunan). Berikut ini adalah penjelasan dari masing-masing elemen :

##### **1. Open Space**

Pada elemen citywalk yang berupa *open space* terdapat persimpangan koridor *citywalk* pada suatu pusat perbelanjaan yang sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Ruang ini juga dapat dijadikan sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpisah.

##### **2. Pedestrian**

Pedestrian memiliki arti sebagai pejalan kaki atau orang yang berjalan kaki, sedangkan jalan yaitu media diatas bumi yang memudahkan manusia dalam tujuan berjalan. Sehingga, pedestrian dalam hal ini mempunyai arti pergerakan atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat sebagai titik tolak ke tempat lain sebagai tujuana dengan menggunakan moda jalan kaki (Ir. Rustam Hakim, M., 1993).

Terdapat fitur yang paling penting pada pedestrian pusat perbelanjaan dengan tipe terbuka adalah pedestrian yang teduh. Bentuk penutup pedestrian sendiri pun dapat disediakan melalui 2 cara yaitu :

- Dengan memundurkan pertokoan/retail dari bangunan utama lantai atas.
- Dengan menambahkan kanopi.

##### **3. Retail – retail atau Bangunan**



Bangunan atau retail – retail pada konsep *citywalk* merupakan salah satu elemen pembentuk *citywalk* dalam pusat perbelanjaan modern. Dikarenakan fungsi pusat perbelanjaan atau *shopping mall* ini sebagai tempat komersial, maka bangunan harus ada untuk memenuhi fungsi komersial yang berupa *shopping mall* ini.

- a. Pola bangunan pusat perbelanjaan  
Pola konfigurasi bangunan pada pusat perbelanjaan merupakan hal yang penting dari proses perencanaan site bagi penyewa maupun developer.
- b. Penataan Bangunan  
Penataan bangunan dapat berpengaruh dalam terciptanya sebuah ruang. Ruang yang tercipta juga memiliki karakter tersendiri sesuai dengan penataan bangunan yang dilakukan.
- c. Karakter bangunan  
Karakter bangunan mempengaruhi kualitas ruang yang diciptakan. Karakter bangunan meliputi warna, tekstur, detail, dan proporsi dari fasad bangunan yang mempengaruhi personalitas dari ruang luar di sekitar bangunan.
- d. Tipe Kelompok Bangunan dan Ruang yang Dibentuknya

### 2.4.3 Aspek Perencanaan Konsep *City Walk*

Ada beberapa aspek yang perlu diketahui tentang konsep *City Walk* itu sendiri, antara lain adalah :

1. *Citywalk* hadir berupa koridor untuk pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan retail yang ada. Koridor pejalan kaki ini bersifat terbuka dengan lebar yang berkisar 6 hingga 12 meter, tergantung pada jenis kegiatan yang akan diciptakan.
2. *Citywalk* sebagai koridor komersial harus dapat memberikan rasa nyaman dari iklim tropis yang ada di Indonesia seperti panas dan hujan.
3. Aktivitas di *city walk* biasanya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat ini. Persimpangan koridor *citywalk* pada suatu pusat

perbelanjaan sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan. Fungsi kegiatan ini sangat membantu dalam mengundang pengunjung pada waktu tertentu.

Sehingga dari beberapa aspek dan pengertian dari konsep *citywalk* maka dapat disimpulkan bahwa shopping mall yang menerapkan konsep *citywalk* ini merupakan pusat perbelanjaan berupa open mall yang memiliki bentuk pedestrian mall sebagai pusat perbelanjaan yang retail-retail dan fasilitas pendukungnya dihubungkan oleh pedestrian berupa koridor terbuka dan bebas dari kendaraan.

## **2.5 Studi Preseden**

Pada sub bab ini membahas minimal dua buah gedung sebagai preseden yang dipakai sebagai acuan dalam merancang. Pemilihan preseden bisa karena kesamaan fungsi atau kesamaan tema desain dengan proyek. Semestinya preseden dipilih obyek yang setara dalam skala dan kelas dengan perencanaan yang direncanakan. Misalnya, hotel dengan bintang yang sama, museum dengan fungsi setara, bangunan dengan konteks yang bermiripan. Berikut ini adalah studi preseden yang dipakai dalam merencanakan Shopping Mall, yaitu Cihampelas Walk Bandung dan The Breeze Bumi Serpong Damai.

### **2.5.1 Cihampelas Walk, Bandung**



Gambar 2.7 Suasana Plaza Cihampelas Walk  
Sumber: google.com pada 8 september 2016

Konsep utama dari ciwalk adalah openair mall, bangunan ditempatkan secara terpisah-pisah dengan menghimpit sirkulasi yang menghubungkan antar ruang di bangunan maupun di luar bangunan. Fasilitas yang disediakan untuk pengunjung Ciwalk ini adalah fasilitas pemenuhan gaya hidup dan kebutuhan sehari-hari, makan-minum, nongkrong, belanja, bermain di game center, menonton bioskop, supermarket, hanya berjalan-jalan dan terkadang ada acara khusus yang diselenggarakan pada plaza seperti pertunjukan dan pameran. Pengunjung ciwalk dipadati oleh berbagai kalangan, mulai dari kalangan menengah ke bawah sampai menengah ke atas, tetapi pada umumnya lebih didominasi kalangan menengah ke atas.

Seluruh tempat makan-minum dan café untuk nongkrong diletakkan pada bagian kulit luar bangunan agar tercipta suasana yang menarik baik dari pengguna tempat makan maupun pejalan kaki yang melewati tempat makan tersebut, terdapat pula street mall yang berada di antara restoran-restoran.

Untuk akses menuju ciwalk dapat dicapai menggunakan transportasi umum angkot dan juga dengan kendaraan pribadi (motor & mobil). Untuk menampung pengunjung yang datang dengan menggunakan kendaraan pribadi disediakan

gedung parkir yang terletak di bagian belakang bangunan utama nya, sehingga tidak mengganggu suasana & pemandangan.



Gambar 2.8 Suasana ruang luar sirkulasi & restoran di Ciwalk  
Sumber: google.com pada 8 september 2016

Desain dari bangunan di Ciwalk khusus nya di bagian depan terlihat sangat atraktif, bentuk- bentuknya melengkung dan monumental, kolom-kolom bangunan banyak yang terlihat miring untuk menambah kesan dinamis. Desain bangunan Ciwalk dibuat detail dan menarik untuk menambah pengalaman dan suasana bagi pengunjung yang berjalan karena format nya sirkulasi terdapat di luar bangunan sehingga bentuk dan tampilan bangunan menjadi dominan dan penting. Sirkulasi pejalan kaki di ciwalk terbagi tiga.

1. Sirkulasi di dalam mall yang tertutup secara keseluruhan
2. sirkulasi di luar mall dengan penutup atap sebagai perlindungan
3. sirkulasi tanpa penutup atap

Dengan pembagian sirkulasi tersebut, pengunjung dapat mengalami pengalaman ruang yang berbeda-beda, selain itu juga pada saat matahari terlalu terik atau pun saat hujan, pengunjung masih bisa beraktivitas dengan mudah karena tersedia naungan dari cuaca tersebut.

### 2.5.2 The Breeze, Bumi Serpong Damai

Hampir mirip dengan Ciwalk, konsep The Breeze BSD adalah lifestyle center dengan format openair mall. Pengunjung The Breeze dikategorikan sebagai kalangan menengah ke atas karena tenant yang ada menjual barang yang tidak murah (cukup mahal), Fasilitas yang disediakan adalah entertainment & Dining, pada bagian hiburan dibagi menjadi beberapa kategori lagi yaitu olah raga, tempat bermain (Playland), Gadget, Kecantikan dan kesehatan. Pada fasilitas dining dibagi menjadi 4 yaitu, Restaurant, Coffe shop, Foodcourt dan Food and Beverage.

Bangunan di the breeze bukan merupakan format 1 massa bangunan besar monolit, melainkan bangunan-bangunan 1-2 lantai yang terpisah-pisah, sirkulasi di dalam area The Breeze dikhususkan untuk pejalan kaki, sedangkan kendaraan bermotor hanya bisa mencapai area drop-off dan parkir. Sirkulasi pejalan kaki terlihat dominan , luas area untuk sirkulasi terlihat sangat besar untuk sebuah fungsi komersil, sehingga saya perkirakan harga sewa tenant pasti sangat tinggi karena jika dilihat dari masterplan nya, rentable space nya sangat kecil dibanding sirkulasi dan Public amenities yang disediakan. sirkulasi untuk pejalan kaki terbagi menjadi 2 jenis, sirkulasi ber-shelter dan tidak ber- shelter, pada sirkulasi yang ber-shelter pun tidak sepenuhnya ternaungi oleh shelter, tetap terasa suasana berada ruang luar.

Danau yang terdapat di bagian tengah site berfungsi sebagai pusat orientasi pada lokasi The Breeze BSD tersebut, dari tepi danau pengunjung dapat melihat hampir ke seluruh bagian



tapak, hal tersebut menciptakan clear sight line pada sirkulasi tapak. Selain fungsi orientasi, danau tersebut juga berfungsi untuk memberi pencahayaan pada tapak, suasana yang di berikan terutama suasana alami danau.

Gambar 2.9 Analisis konsep The Breeze, Bsd



Gambar 2.10 Suasana Ruang Luar, The Breeze BSD

Hal yang menjadi focal point pada The Breeze BSD ada tiga poin, pertama adalah sirkulasi di ruang luar bangunan yang di desain dengan unik, mulai dari pencapaian menuju bangunan yang dibuat menarik(tidak monoton) , jalan dibuat tidak lurus kadang menyempit dan melebar.





Gambar 2.11 Arsitektur bangunan The Breeze BSD

Kedua adalah arsitektur dari bangunan-bangunan nya yang terlihat modern, secara keseluruhan bangunan-bangunan di the breeze memiliki satu keselarasan desain antara satu dengan lain nya. Desain dari bangunan nya terlihat modern karena bentuk fasade yang miring dengan material kaca membuat bangunan tersebut seakan menjadikan dirinya etalase, material lain nya yang digunakan adalah beton, baja dan kayu. Pada bagian tengah tapak terdapat satu struktur bentang lebar yang membentang di atas bangunan-bangunan berdinding miring tersebut, sehingga pada lantai 2 bangunan tersebut tidak memerlukan atap sendiri dan secara alami menimbulkan suasana outdoor pada lantai 2 dari bangunan tersebut.



Gambar 2.12 Elemen air sebagai centerpiece

### 2.5.3 Kesimpulan

Dari ketiga preseden ada beberapa hal yang dapat diterapkan dalam pertimbangan rancangan, diantaranya:

1. Format *openair* dapat di implementasikan berupa bangunan yang terpisah-pisah maupun bangunan yang menyatu tetapi memiliki sirkulasi dan format yang terbuka dengan udara luar.
2. Desain bangunan menarik secara visual, keruangan dan memiliki karakter yang menggambarkan citra tersendiri.
3. Rancangan retail dibuat fleksibel dengan modul ukuran untuk memungkinkan perubahan fungsi dan penyewa.
4. Pada sirkulasi tapak dibuat simpul-simpul atau elemen yanberfungsi sebagai orientasi lain nya.
5. Fasade bangunan yang dinamis dengan menunjukkan aktivitas di dalam nya, fasade berfungsi seperti etalase.
6. Bentuk sirkulasi dan ruang luar yang memungkinkan terjadi aktivitas jual beli (*leasable space*)

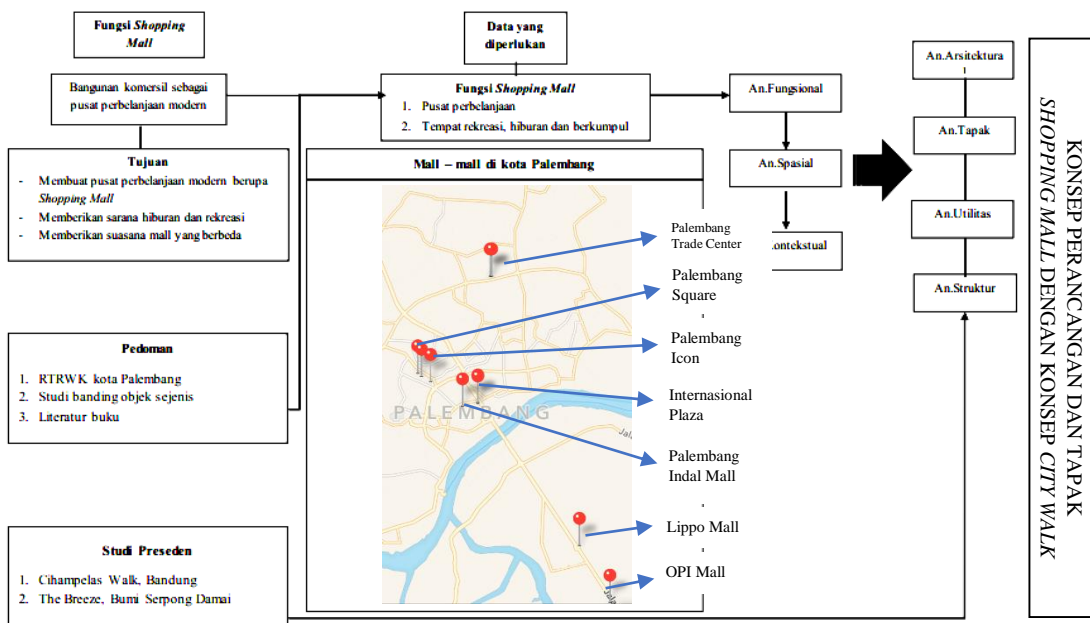


## BAB III METODOLOGI PERANCANGAN

### 3.1 Pentahapan Kegiatan Perancangan

Dalam perancangan *Shopping Mall* ini memiliki tujuan untuk menciptakan suatu *Shopping Mall* dengan konsep yang berbeda dari mall yang sudah ada dan dibuat menarik dengan pengolahan menggunakan ruang-ruang terbuka serta beberapa fasilitas yang menunjang kegiatan sarana hiburan dan rekreasi. Hal ini didasari oleh dimana semua mall yang sudah ada di kota Palembang memiliki konsep yang hampir sama yaitu sangat didominasi dengan unsur-unsur bangunan mall nya saja dari segi fungsional walaupun fasilitas yang dimiliki berbeda-beda. Oleh karena itu *Shopping Mall* ini akan menjadi pusat perbelanjaan komersil yang kebutuhan ruang dirancang sesuai dengan kebutuhan fungsi, aktivitas sirkulasi, dan aktivitas pengguna. Namun tetap menarik dan mudah untuk diakses oleh semua orang.

Adapun pentahapan kegiatan dalam perancangan *Shopping Mall* ini adalah sebagai berikut :



Gambar 3.1 Tahap kegiatan perancangan  
Sumber : analisa pribadi, 2016

### 3.1.1. Pengumpulan Data Penunjang Perancangan

Berdasarkan sumber untuk memperoleh datanya maka pengumpulan data penunjang pada perencanaan dan perancangan ini terbagi menjadi dua, yaitu :

#### 1. Data Primer

Pengumpulan data primer diperoleh melalui kegiatan yang sifatnya langsung dilakukan oleh penulis, seperti kegiatan observasi ke lokasi atau objek sejenis, dokumentasi foto, dan wawancara.

Dalam perencanaan dan perancangan Shopping Mall di kota Palembang ini, kegiatan yang dilakukan oleh penulis adalah observasi dan dokumentasi lokasi tapak dan objek sejenis yang disertai wawancara ke pihak terkait.

#### a. Observasi Lokasi Tapak

Tapak yang dipilih berada di kota Palembang. Dalam menentukan lokasi tapak dalam perencanaan dan perancangan Shopping Mall, ada beberapa pertimbangan secara umum yang harus diperhatikan, diantaranya yaitu :

| No. | Faktor Pertimbangan       | Indikator   |
|-----|---------------------------|---|
| 1.  | Sasaran atau target Pasar | Kedekatan dengan sasaran atau target pasar misalnya menurut kalangan tertentu, golongan usia tertentu, atau lebih spesifik lagi                   |
| 2.  | <i>View</i>               | Kemudahan dalam pasar untuk melihat lokasi bangunan dari segala arah.   |
| 3.  | Arus Lalu Lintas          | Keadaan lalu lintas di sekitar tapak, lebar jalan, jumlah volume kendaraan, hingga tingkat kemacetan di sekitar tapak.                            |
| 4.  | Aksesibilitas             | Kemudahan dalam mengakses tapak baik dari luar ke dalam maupun dari dalam ke luar, arah jalan, akses putar balik, dan ketersediaan angkutan umum. |

|    |                       |  |
|----|-----------------------|--|
| 5. | Sharing/Monopoly Area | Pertimbangan akan lokasi bangunan sejenis yang berada di dekat tapak. Sharing Area<br>(+) Pasar sudah pasti ada, kemudahan dalam promosi<br>(-) Bersaing dalam segala hal untuk merebut pasar<br>Monopoly Area<br>(+) Bisa memonopoli pasar<br>(-) Perlu usaha, waktu, dan biaya untuk promosi |
| 6. | Legalitas             | Kesesuaian fungsi bangunan dengan peraturan daerah setempat (RTRWK Palembang tentang lokasi komersil)  |
| 7. | Lingkungan Sekitar    | Jenis usaha dan fungsi bangunan di sekitar akan sangat memengaruhi bangunan yang akan dibangun. Analisa SWOT pada tapak tersebut secara umum.  |

Tabel 3.1 Kriteria Pemilihan Tapak

Sumber : Analisa Pribadi,  
2016.

Berdasarkan kriteria diatas dipilih lebih dari satu lokasi tapak yang memungkinkan dan dengan membandingkan nilai dari setiap kriteria maka dipilihlah satu lokasi yang dianggap paling tepat.

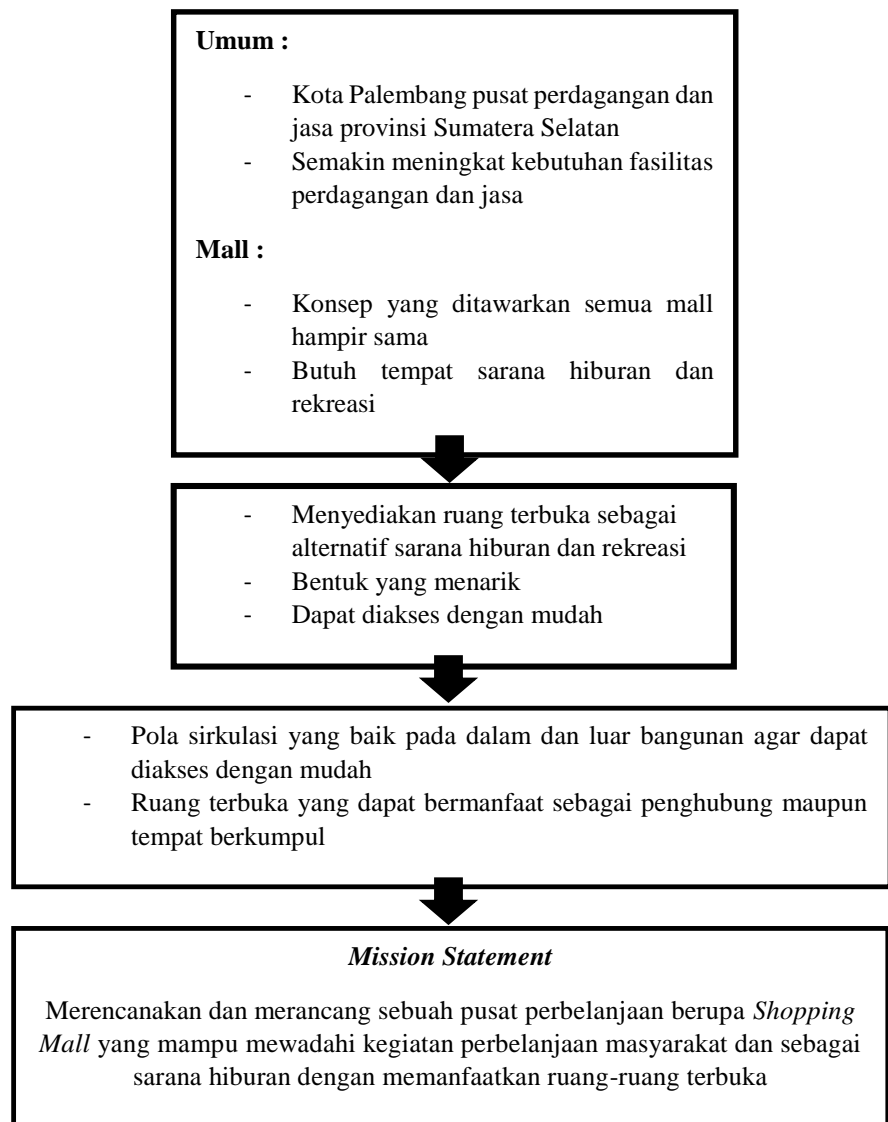
b. Observasi Objek Sejenis

Observasi yang dilakukan adalah mengunjungi objek sejenis yaitu bangunan mall yang telah ada di Palembang untuk dianalisa. Objek yang dikunjungi antara lain : Palembang Square dan Extension (PS-PSx), Palembang Trade Center (PTC), Palembang Indah Mall (PIM), Palembang Icon (PI), dan Opi Mall Jakabaring. Observasi yang dilakukan adalah dokumentasi dan analisa terhadap fasilitas yang ada pada bangunan mall.

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperlukan untuk menunjang data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur baik melalui media cetak maupun media digital.

Dalam merancang *Shopping Mall* ini hal yang dilakukan adalah mengidentifikasi data atau fakta yang ada mengenai mall di Palembang. Sehingga akan dihasilkan isu-isu yang dapat dijadikan solusi dalam perencanaan *Shopping Mall* di Palembang. Proses tersebut dapat dilihat pada diagram ini :



Gambar 3.2 Skema metode perancangan *Shopping Mall* di Palembang  
Sumber : Analisa pribadi, 2017

### 3.1.2. Analisa Pendekatan Perancangan

Munculnya konsep *Citywalk* mengembalikan esensi sebuah ruang terbuka pada jaman arsitektur klasik. Konsep *Citywalk* merupakan konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang public (Restiyanti, C., 2007).

Konsep *City walk* disini sebenarnya merupakan brntukan sebuah kota alam skala kecil yang berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik. *Citywalk* yang terdapat pada luar sebuah pusat perbelanjaan modern merupakan area yang dimiliki publik sedangkan *citywalk* pada pusat perbelanjaan modern adalah membawa konsep citywalk dalam kota yang sebenarnya kedalam skala yang lebih kecil, yang berupa tempat alternatif yang diperuntukan sebagai wadah berekrasi sekaligus berbelanja dan berada di lahan properti pengembang privat yang diperuntukan sebagai ruang publik.

Pada proyek ini hal yang harus diperhatikan adalah bagaimana menata *Shopping Mall* tersebut sehingga menghasilkan sebuah pusat perbelanjaan yang mampu mewadahi kegiatan belanja, rekreasi dan juga berkumpul dalam suasana yang berbeda dengan menggunakan beberapa unsur-unsur elemen yang ada dari konsep *citywalk*. Adapun unsur-unsur yang ada adalah :

1. Open space

Open space dapat digunakan sebagai suatu ruang terbuka yang berfungsi sebagai tempat berkumpul, hiburan maupun sebagai penyatu dari massa yang terpisah. Sehingga open space harus didesain semenarik dan senyaman mungkin karena merupakan tempat yang akan paling sering dilalui dalam itensitas waktu yang cukup panjang, misalnya sebagai tempat pertunjukan atau tempat nongkrong.

2. Pedestrian

Pedestrian merupakan jalur pergerakan atau perpindahan tempat oleh pejalan kaki didalam tapak atau bangunan. Pedestrian yang baik haruslah dibuat senyaman mungkin, oleh karena itu ukuran lebar dari pedestrian harus di perhitungkan, begitu pula dengan elemen yang disediakan di sekitar pedestrian, contohnya kanopi sebagai pelindung.

3. Retail

Retail merupakan aspek penting yang ada di dalam mall karena retail merupakan salah satu elemen dalam pembentukan *citywalk*. Dalam penyusunan perletakan retail harus dipikirkan pola dan tatanan yang tepat sehingga dapat menghasilkan ruang dan juga pedestrian yang akan saling

berkaitan satu sama lain. Dari penyusunan retail didapatkan bentukan ruang terbuka, bisa terpusat ataupun menyebar.

### 3.1.3. Tujuan Konsep *Citywalk*

Tujuan dari konsep *citywalk* ini adalah menghasilkan suasana mall yang berbeda, dimana merupakan suatu tempat komersil yang memiliki fungsi sebagai pusat perbelanjaan namun juga sebagai tempat berkumpul, rekreasi atau hiburan dengan memperhatikan unsur estetika baik eksterior maupun interior.

Faktor – faktor pendukung lainnya antara lain, yaitu :

#### a. Massa Bangunan

- Menghargai lansekap alamiah.
- Menyesuaikan bentuk tapak dan didesain terhadap penggunaan bentuk denah, sumbu jalan dan hirarki ruang.
- Pemanfaatan daerah hijau untuk memperbaiki iklim disekitar bangunan dan menjadi pelindung dari panas di daerah pedestrian dan ruang terbuka lainnya.

#### b. Pencapaian Bangunan

- Kemudahan dan kejelasan entrance bagi kendaraan dan pejalan kaki.
- Kenyamanan dan keamanan bagi pejalan kaki.
- Tidak mengganggu sirkulasi kendaraan di sekitar tapak.

## 3.2. Elaborasi Tema Perancangan

*City Walk* merupakan koridor ruang terbuka bagi pejalan kaki yang menghubungkan beberapa fungsi komersial dan ritel yang ada, yang mana aktivitasnya lebih ke arah gaya hidup yang sedang berkembang saat ini. Persimpangan koridor *City Walk* sering digunakan sebagai ruang terbuka untuk panggung pertunjukan, dan berfungsi juga sebagai penghubung atau penyatu massa bangunan yang biasanya terpecah.

Berikut elaborasi tema pada perancangan *Shopping Mall* di Palembang :

### 1. *Open space*

- *Open space* pada shopping mall ini akan dimanfaatkan sebagai tempat berkumpul, dimana dapat digunakan sebagai panggung, tempat pertunjukkan maupun tempat hiburan
- Berfungsi sebagai tempat penghubung antar massa bangunan yang ada pada tapak bangunan
- *Open space* di berikan beberapa elemen tambahan sebagai pendukung kenyamanan pengguna bangunan, contohnya adalah vegetasi dan tempat duduk

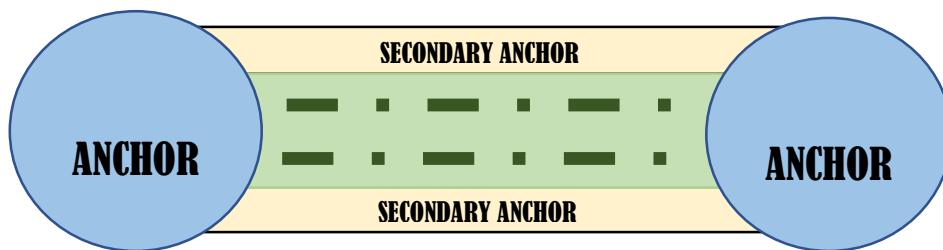
### 2. Pedestrian

Pedestrian pada City Walk berupa jalur yang memperhatikan keseimbangan antar jalur pejalan kaki dan jalur kendaraan, yang mana keseimbangan penggunaan elemen pejalan kaki harus mendukung ruang publik yang hidup dan menarik, serta memungkinkan kegiatan pencapaian, pelayanan jasa dan kebutuhan pribadi berlangsung dengan optimal. Keseimbangan pribadi menyangkut interaksi antara pejalan kaki dan kendaraan, dimana faktor keselamatan memegang peranan penting (Shirvani, 1985).

- Memiliki *furnishing zone* dimana zona furnishing berfungsi sebagai buffer area pedestrian serta sebagai area peletakan elemen - elemen seperti pohon, signage, tempat sampah, dan street furniture lainnya
- Agar terlihat lebih atraktif maka pada zona pedestrian komersil diberi tambahan paving
- Pemukaan area pedestrian dirancang kuat dan stabil, anti slip, dan aksesibel untuk pengguna yang menggunakan kursi roda serta model transportasi bantuan lainnya.

### 3. Retail

- Menyusun bangunan dan menciptakan central space agar memiliki hirarki yang sejajar
- menciptakan fokus dalam ruang dengan cara membuat ruang utama memiliki sub ruang-sub ruang disekitarnya.
- Meletakkan massa yang berperan sebagai *anchor* didua sisi agar dapat menghubungkan antara pedestrian dan ruang terbuka sehingga tidak terkesan terpisah.



Gambar 3.3 Keberadaan anchor mendorong pergerakan pada area pedestrian dan open space  
Sumber : analisa pribadi, 2017



## BAB IV

### ANALISA PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 4.1 Analisa Fungsional

##### 4.1.1. Analisa Aktivitas dan Pelaku

Berdasarkan jenis bangunannya shopping mall merupakan pusat perbelanjaan dan merupakan bangunan komersil. Pada umumnya bangunan komersil tidak memiliki banyak unsur pelaku. Pelaku utama pada bangunan ini dapat dibagi menjadi pengelola, penyewa, dan pengunjung.

- Pengelola adalah individu yang tergabung dalam suatu badan yang bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan pengelolaan yang terdapat dalam pusat perbelanjaan. Pengelola shopping center hanya meliputi dan berhubungan dengan bangunan yang dikelola tidak termasuk pengelola yang adapada outlet masing-masing yaitu terdiri:

- Pemilik

Yakni pihak yang paling berkepentingan terhadap nilai komersial dari shopping center. Sasaran utama investor adalah para pedagang/penyewa toko dan sasaran tidak langsungnya adalah para pengunjung.

- Manager (manager/pimpinan)

Pengaturan dibatasi pada pengambilan keputusan (decision making) tingkat atas.

- Administration (administrasi)

Adalah sebuah tim yang mengelola segala hal yang berhubungan dengan administrasi kantor.

- Marketing team (Tim marketing)

Adalah suatu tim yang mengurus masalah pemasaran. Berhasil tidaknya shopping center tergantung pada marketingnya. Marketing sering dikatakan sebagai ujung tombaknya produksi.

- Cleaning service

Adalah yang mengurus segala hal yang berhubungan dengan kebersihan gedung.

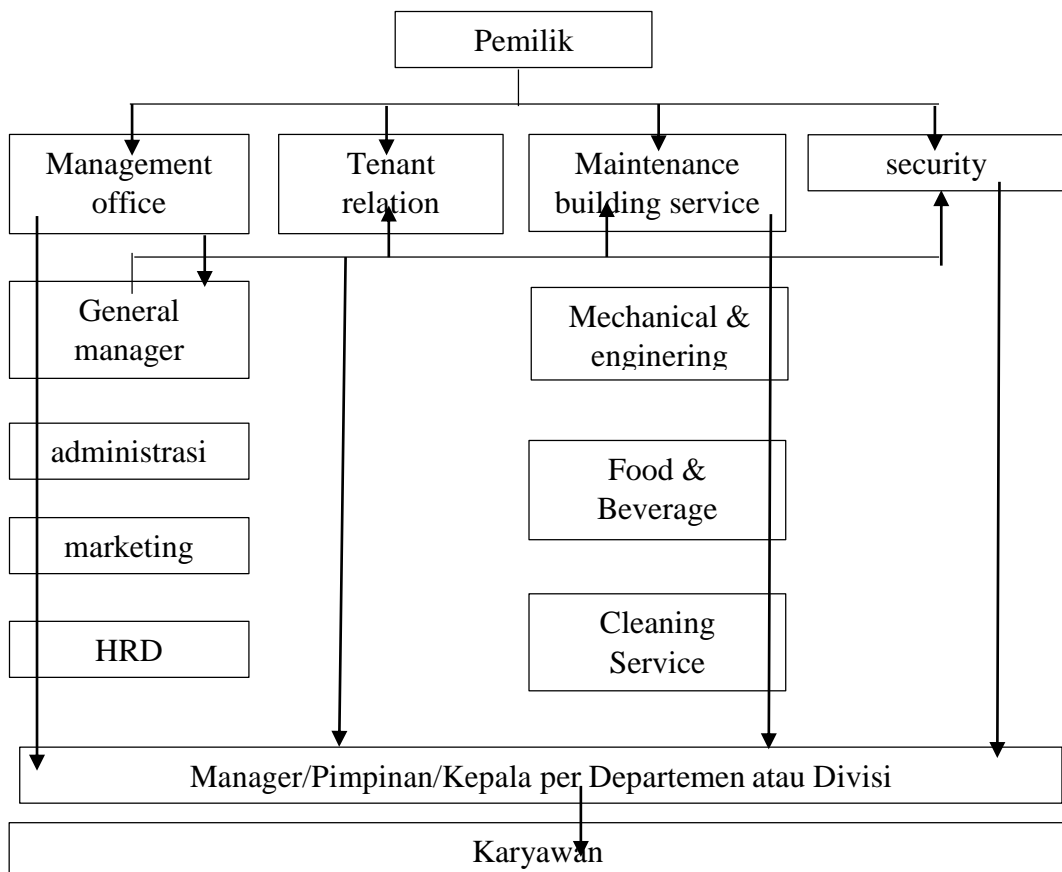
- Maintenance Building Service (Perawatan gedung)

Adalah suatu tim yang bertanggung jawab terhadap perawatan gedung yang meliputi utilitas dan struktur gedung.

- Security (keamanan)

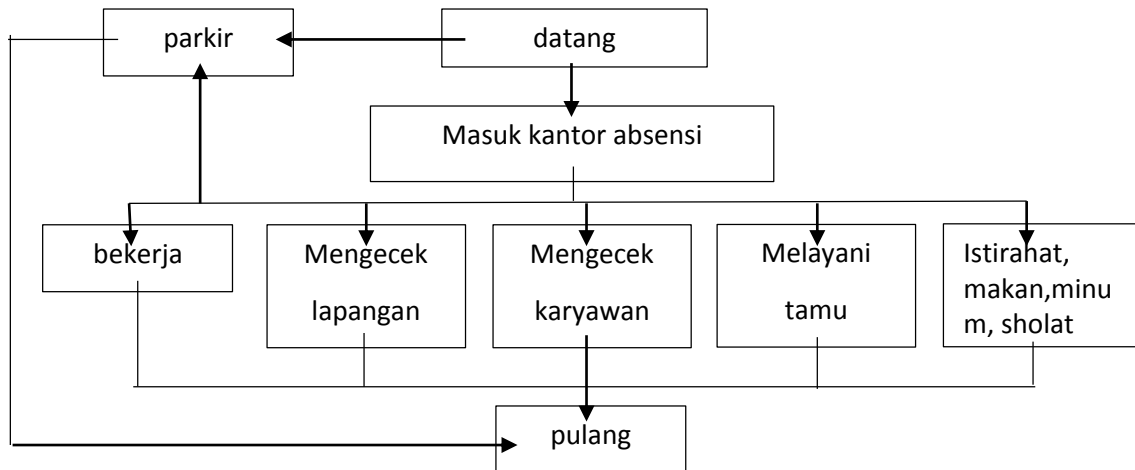
Adalah suatu tim yang bertanggung jawab terhadap keamanan lingkungan bangunan dari pencurian, perampokan, pengerusakan dan lain-lain.

Berikut bagan dari pelaku dan aktifitas terkait pelaku Pengelola :



#### Bagan 4.1.1. Bagan Pelaku 'Pengelola'.

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

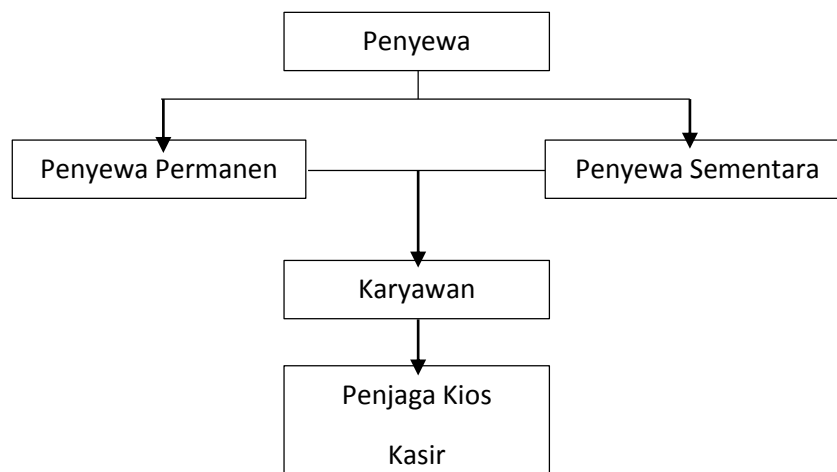


#### Bagan 4.1.2. Bagan aktivitas Pelaku 'Pengelola'.

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

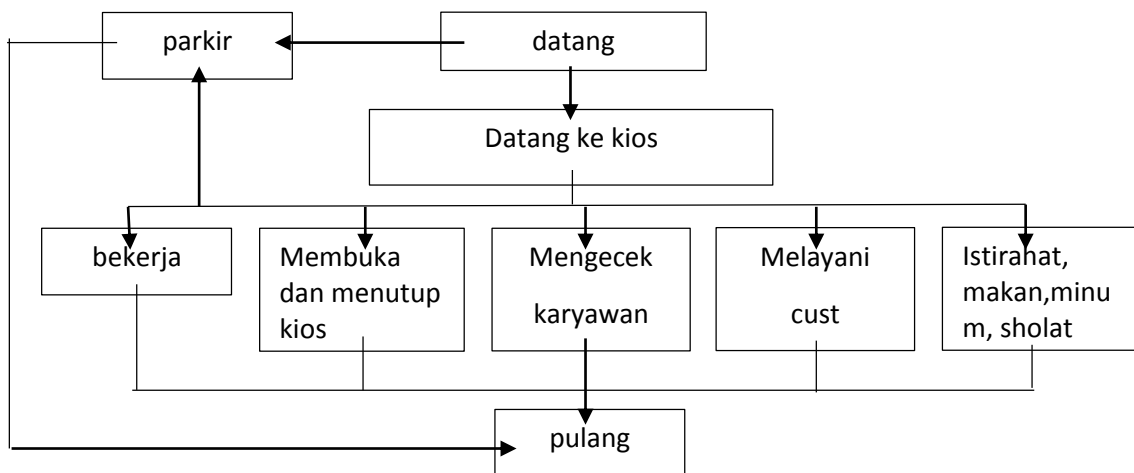
##### - Penyewa

Penyewa adalah orang atau sekelompok orang yang menyewa dan menggunakan ruang serta fasilitas yang disediakan dalam melakukan kegiatan jual beli. Penyewa dalam pusat perbelanjaan dapat berupa permanen (membeli) ataupun sementara.



#### Bagan 4.1.3. Bagan Pelaku 'Penyewa'.

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.



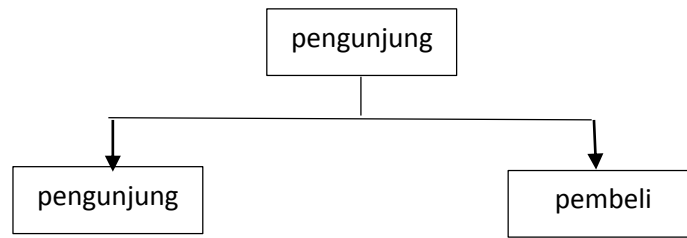
**Bagan 4.1.4. Bagan aktivitas Pelaku 'Penyewa'.**

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

- Pengunjung

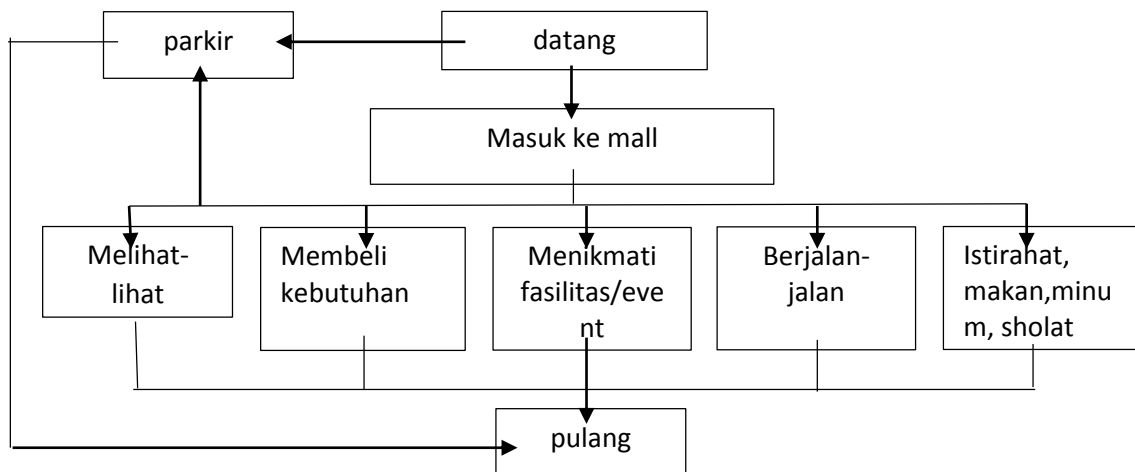
Pengunjung merupakan individu atau sekelompok orang yang datang mengunjungi suatu bangunan dengan maksud tertentu. Kegiatan utama pengunjung pada pusat perbelanjaan ada 2 yaitu:

- Mengonsumsi kebutuhan berbelanja yang rutin /berulang misal kebutuhan berbelanja makanan.
- Membandingkan barang berdasarkan kualitas, variasi, desain, harga, layanan dll sebelum membuat keputusan barang yang akan dibeli.
- Berekreasi, mencari hiburan, berjalan-jalan, menghabiskan waktu luang.



**Bagan 4.1.5. Bagan Pelaku 'Pengunjung'.**

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.



**Bagan 4.1.6. Bagan aktivitas Pelaku 'Pengunjung'.**

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

#### 4.1.2. Analisa Fasilitas

Pada pusat perbelanjaan terdapat beberapa elemen yang harus diperhatikan, yaitu Anchor sebagai nodes / landmark, Secondary Anchor, Street Mall, dan Landscaping. Berdasarkan elemen tersebut dan deskripsi dari pelaku dan aktivitas sebelumnya maka fasilitas yang direncanakan dalam pusat perbelanjaan ini adalah :

| <b>Elemen Pusat Perbelanjaan</b> | <b>Fasilitas Pusat Perbelanjaan</b>   |
|----------------------------------|---|
| <i>Anchor (nodes/landmark)</i>   | <i>Anchor Tenant</i> seperti <i>department store</i> atau supermarket<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Atrium/Hall, Lobby</li> </ul> |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <i>Secondary Anchor</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Ritel (fesyen, buku, mainan anak, elektronik, olahraga, <i>home improvemnt/furnishment</i>, obat, dll)</li> <li>•Kios Bazaar/Pameran</li> <li>•Restoran dan Kafe</li> <li>•Bioskop</li> </ul> |
| <i>Street Mall</i>      | Jalur penghubung untuk sirkulasi pedestrian; koridor, terowongan, jembatan penyebrangan, <i>lift, escalator</i> , tangga darurat, dll)  |
| <i>Landscape</i>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Plaza</li> <li>•Taman/Ruang Hijau</li> <li>•<i>Street furniture</i></li> <li>•Area Parkir</li> <li>•Lokasi Badan Air</li> </ul>   |
| <i>Public Services</i>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•Toilet</li> <li>•Musholla</li> <li>•Tempat duduk</li> <li>•<i>Nursery Room</i></li> <li>•ATM Center</li> <li>•Jalur Evakuasi</li> </ul>   |
| <i>Office/Sevice</i>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•<i>Management &amp; Department Office</i></li> <li>•<i>Receptionist/Information Center</i></li> </ul>   |

**Tabel 4.1.1. Fasilitas Mall yang harus ada.**

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

### **4.1.3. Analisa Kebutuhan Ruang**

Berdasarkan analisa sebelumnya mengenai rincian kegiatan, pelaku atau pengguna ruang, dan fasilitas yang ada pada pusat perbelanjaan umumnya maka dapat digambarkan kebutuhan ruangnya dalam tabel sebagai berikut :

| No               | Rincian Kegiatan                                    | Pelaku  | Waktu   | Suasana   | Kebutuhan   |
|------------------|---|---|---|---|---|
| <b>PENGELOLA</b> |   |   |   |   |   |
| 1.               | Bekerja di belakang komputer, memeriksa berkas, dll | Pemilik/<br>Manager/<br>Pimpinan/<br>Karyawan | Pagi -<br>Sor<br>e                              | Memiliki kenyamanan termal, tidak perlu sirkulasi ruang yang besar                                  | Tempat Kerja<br>Ruang Kerja per Divisi/Jabatan      |
| 2.               | Menerima tamu/klien, melayani pengunjung            | Pemilik/<br>Manager/<br>Pimpinan/<br>Karyawan | Pagi -<br>Sor<br>e                              | Memiliki kenyamanan termal, sirkulasi ruang yang lebih dinamis, bisa muat untuk cukup banyak org    | Tempat menerima tamu<br>Ruang Tamu                  |
| 3.               | Berdiskusi, rapat, dll                              | Pemilik/<br>Manager/<br>Pimpinan/<br>Karyawan | Pagi -<br>Sor<br>e                              | Memiliki kenyamanan termal, ruang besar, kapasitas ckp banyak, terdapat tempat utk media presentasi | Tempat rapat atau berdiskusi<br><i>Meeting room</i> |
| 4.               | Menerima tamu/klien pertama kali                    | Karyawan/<br>Resepsionis                      | Pa<br>gi-<br>sor<br>e<br><br>durasi tdk<br>lama | Memiliki kenyamanan termal, ruang gerak cenderung sempit, tidak butuh byk peralatan                 | Tempat menerima dan melayani tamu<br>Resepsionis    |

|    |   |                                  |                                     |   |  |
|----|---|----------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 5. | Menaruh brg pribadi, berganti pakaian,        | Karyawan                         | Pagi dan sore/malam durasi tdk lama | Bersifat tertutup, ruang gerak tidak besar, muat untuk menaruh brg & ganti pakaian            | Tempat berganti pakaian dan menaruh barang |
|    |   |                                  |                                     |   | Kamar ganti Loker                          |
| 6. | Istirahat, makan, Minum                       | Seluruh pengelola                | Pagi-Malam, durasi singkat          | kenyamanan termal dan sirkulasi baik bersih, sifat tertutup, ruang gerak tdk besar tp dinamis | Tempat istirahat dan makan                 |
|    |   |                                  |                                     |   | Ruang Karyawan Pantry Dapur                |
| 7. | Beribadah                                     | Seluruh pengelola                | Pagi-Malam, durasi singkat          | kenyamanan termal dan sirkulasi baik bersih, ruang gerak cukup utk ibadah                     | Tempat ibadah                              |
|    |   |                                  |                                     |   | Musholla                                   |
| 8. | Menaruh barang kebutuhan kerja (alat bersih") | <i>cleaning service/</i> janitor | Pagi-Malam, durasi singkat          | tertutup, bersih, tdk lembab, ckp kecil   | Tempat alat                                |
|    |   |                                  |                                     |   | Janitor Gudang                             |
| 9. | Memeriksa mesin                               | Mekanik                          | durasi dan                          | tertutup,   | Tempat mesin                               |
|    |   |                                  | frekuensi tdk tentu                 | muat min. 1 org   | Ruang Mesin                                |
|    |   |                                  |                                     |   | Tempat satpam                              |



|     |  |                              |                            |   |  |
|-----|--|------------------------------|----------------------------|---|--|
| 10. | Menerima dan memeriksa tamu/klien, mengarahkan pengunjung          | Security (pimpinan/karyawan) | Pagi-Malam                 | tertutup, scr termal dan sirkulasi nyaman, muat min. 1 org    | Pos satpam<br>Kantor <i>security</i>                       |
| 11. | Mengatur seputar <i>ticketing</i> parkir                           | Karyawan Loket Karcis Parkir | Pagi-Malam, sepanjang hari | tertutup, scr termal nyaman, aman, muat utk 1 org             | Tempat karcis<br>Loket karcis                              |
| 12. | Menjaga keamanan parkir  | Tukang Parkir                | Pagi-Malam, sepanjang hari | scr termal dan sirkulasi nyaman, aman, muat min 2 org         | Tempat karyawan tukang parkir<br>Pos jaga<br>Kantor parkir |
| 13. | Menerima pertanyaan, mengarahkan pgjg, melaporkan ke slrh bangunan | Karyawan                     | Pagi-Malam, sepanjang hari | sirkulasi mudah, rg gerak tidak terlalu besar, mudah terlihat | Pusat Informasi  |

**PENYEWA DAN PENGUNJUNG**

|     |   |                         |                            |   |  |
|-----|---|-------------------------|----------------------------|---|--|
| 14. | Membuka-menutup tempat, bekerja melayani pgjg, bersih-bersih, menjajakan produk | Pemilik tempat/karyawan | Pagi-Malam, sepanjang hari | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, bsr ruang trgtg produk yg dijual | Kios<br><i>Main/ anchor</i><br><i>Secondary tnt</i><br>Ritel tambahan Bazaar |
| 15. | Berjalan-jalan, melihat-lihat, membandingkan produk, berbelanja                 | Pengunjung              | Pagi-Malam                 | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, bsr ruang trgtg produk yg dijual | Kios<br><i>Main/ anchor</i><br><i>Secondary tnt</i><br>Ritel tambahan Bazaar |

|                     |  |                       |                |   |  |
|---------------------|--|-----------------------|----------------|---|--|
| 16.                 | Melakukan transaksi jual-beli                          | Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Malam | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, muat utk mesin kasir                 | Tempat transaksi                             |
|                     |  |                       |                |   | Kasir  |
| 17.                 | Melakukan transaksi perbankan                          | Pengunjung            | Pagi-<br>Malam | Tertutup<br>Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, muat utk mesin ATM       | Tempat perbankan                             |
|                     |  |                       |                |   | ATM center<br>Ruang ATM                      |
| 18.                 | Beristirahat, melihat-lihat, jalan-jalan, bercengkrama | Pengunjung            | Pagi-<br>Malam | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, luas, terbuka utk publik             | Area istirahat                               |
|                     |  |                       |                |   | Atrium<br>Taman<br>Plaza<br><i>Rest Area</i> |
| 19.                 | Menonton film, dll                                     | Pengunjung            | Pagi-<br>Malam | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, luas, tertutup                       | Tempat nonton                                |
|                     |  |                       |                |   | Bioskop                                      |
| 20.                 | Bermain, bercengkrama menikmati fasilitas              | Pengunjung anak-anak  | Pagi-<br>Malam | Kondisi termal, sirkulasi aman & nyaman, luas, tertutup tp terbuka utk publik | Tempat main                                  |
|                     |  |                       |                |   | Arena bermain<br><i>(indoor/outdoor)</i>     |
| SELURUH UNIT PELAKU |  |                       |                |   |  |
|                     |  |                       |                |   | Parkir                                       |

|     |  |                                    |                                   |   |  |
|-----|--|------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 21. | Parkir kendaraan   | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m                | Terbuka/<br>tertutup<br>muat utk<br>kendaraan,<br>sirkulasi<br>msk dan<br>klr jelas | Pengelola<br>Karyawan<br>Pengunjung<br>Servis<br>Pelengkap |
| 22. | Menyaksikan dan<br>menggelar <i>event</i><br>( <i>launching, mt&amp;greet,</i><br><i>live music</i> , kompetisi dll) | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Durasi<br>dan frek<br>tidak tentu | Terbuka utk<br>publik, luas,<br>sirkulasi dan<br>termal<br>nyaman, aman             | Tempat <i>event</i>  |
|     |  |                                    |                                   |   | Atrium<br>Hall<br>Plaza<br>Conven<br>tion Ctr              |
| 23. | Makan dan minum  | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m                | sirkulasi<br>dan termal<br>nyaman,<br>aman, luas                                    | Tempat Makan   |
|     |  |                                    |                                   |   | Kios<br>Restoran   |
| 24. | Memasak, menyiapkan<br>bahan masak, dll  | Karyawan                           | Pagi-<br>Mala<br>m                | Sirkulasi udr<br>penting, aman,<br>bersih   | Tempat masak   |
|     |  |                                    |                                   |   | Dapur<br>Pantry  |
| 25. | Beribadah  | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m                | Terbuka utk<br>publik, luas,<br>sirkulasi dan<br>termal<br>nyaman,<br>bersih        | Tempat Ibadah  |
|     |  |                                    |                                   |   | Musholla   |
| 26. | Menikmati pemanda-<br>ngan   | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m                | Terbuka utk<br>publik, luas,<br>sirkulasi dan<br>termal<br>nyaman,<br>bersih        | Tempat rekreasi  |
|     |  |                                    |                                   |   | Taman<br>Plaza<br>Badan air<br>(kolam)                     |
| 27. | Mengurus keperluan<br>ibu dan anak (khusus<br>bayi dan balita)   | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m                | Tertutup,<br>luas, bersih,<br>sirkulasi dan<br>termal<br>nyaman,                    | Tempat ibu & anak  |
|     |  |                                    |                                   |   | <i>Nursery Room</i>  |
|     |  |                                    |                                   |   | Jalur sirkulasi  |

|     |   |                                    |                    |  |   |
|-----|---|------------------------------------|--------------------|--|---|
| 28. | Mengunjungi ke stiap lantai bangunan  | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m | Sirkulasi nyaman utk kapasitas yg memadai                                    | <i>Escalator, Lift<br/>Skybridge</i><br>koridor<br>pedestrian                     |
| 29. | Menaruh mesin, pompa, alat-alat mekanis dan teknis lainnya sputar bang gedung |                                    |                    | Muat untuk pralatan yg dibutuhkan  | Tempat alat<br>R. AHU, R.<br>Pompa<br>R. Mesin, dll                               |
| 30. | Jalur Evakuasi  |                                    |                    |  | Tangga darurat  |
| 31. | Buang air besar dan kecil   | Pengelola<br>Penyewa<br>Pengunjung | Pagi-<br>Mala<br>m | Ruang trtutup, Terbuka utk publik, luas, sirkulasi dan termal nyaman, bersih | Tempat buang air<br>Toilet wanita<br>Toilet pria<br>Toilet anak<br>Toilet difabel |

Tabel 4.1.2. tabel kebutuhan ruang

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

## 4.2. Analisa Spasial

### 4.2.1. Analisa Kebutuhan Ruang

Berdasarkan dari analisa fungsional sebelumnya maka didapatkan hasil berupa daftar nama-nama tempat yang dibutuhkan dalam shopping mall. Berdasarkan data tersebut maka kebutuhan ruang yang diperlukan antara lain :

| <b>Kelompok Ruang</b>    | <b>Nama Ruang</b>   | <b>Fasilitas</b>                           | <b>Standar (m<sup>2</sup>)/Sbr</b> | <b>Ukuran Ruang (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Total (m<sup>2</sup>)</b> |
|--------------------------|---------------------|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| <i>Management Office</i> | Ruang GM            | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>Sofa dll | 4,5 (DA)                           | 1 buah ruang                        | 4,5                          |
|                          | Ruang Karyawan      | Meja, Lemari<br>Kursi<br>Komputer dll      | 4,5 (DA)                           | 4 karyawan<br>x 4,5                 | 18                           |
|                          | <i>Receptionist</i> | Meja<br>Kursi                              | 1,2 (DA)                           | 2 karyawan                          | 2,4                          |
|                          |                     | Komputer dll                               |                                    |                                     |                              |
|                          | Ruang Tamu/         | Sofa                                       | 5,4 (DA)                           | 2 buah ruang                        | 10,8                         |
|                          | Ruang Tunggu        | Meja dll                                   | 0,6 (DA)                           | 2 buah ruang                        | 1,2                          |
| Administrasi             | Ruang Karyawan      | Meja, Lemari<br>Kursi<br>Komputer dll      | 4,5 (DA)                           | 4 karyawan<br>x 4,5                 | 18                           |
| HRD                      | Ruang Manager       | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>dll      | 4,5 (DA)                           | 1 buah ruang                        | 4,5                          |
|                          | Ruang Karyawan      | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>dll      | 4,5 (DA)                           | 4 karyawan                          | 18                           |
| <i>Marketing</i>         | Ruang Manager       | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>dll      | 4,5 (DA)                           | 1 buah ruang                        | 4,5                          |
|                          | Ruang Karyawan      | Meja, Lemari<br>Kursi<br>Komputer dll      | 4,5 (DA)                           | 4 karyawan<br>x 4,5                 | 18                           |
| <i>Tenant Relation</i>   | Ruang Karyawan      | Meja, Lemari<br>Kursi<br>Komputer dll      | 4,5 (DA)                           | 4 karyawan<br>x 4,5                 | 18                           |
| M&E                      | Ruang Manager       | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>dll      | 4,5 (DA)                           | 1 buah ruang                        | 4,5                          |

|                     |                                    |   |              |   |      |
|---------------------|------------------------------------|---|--------------|---|------|
|                     | Ruang Karyawan                     | Meja, Lemari<br>Kursi Komputer<br>dll     | 4,5 (DA)     | 4<br>karyawan                                 | 18   |
| F&B                 | Ruang Manager                      | Meja, Lemari<br>Kursi dll                 | 4,5 (DA)     | 1 buah ruang                                  | 4,5  |
|                     | Ruang Karyawan                     | Meja, Lemari                              | 4,5 (DA)     | 4<br>karyawan                                 | 18   |
| <i>Meeting Room</i> | Meeting Room                       | Meja, Lemari<br>Kursi,OHP<br>Layar,podium | 2,4 (DA)     | Kapasitas<br>20org<br>20 x 2,4 x 2<br>buah rg | 48   |
| <i>Security</i>     | Pos Satpam                         | Meja, Lemari<br>Kursi                     | 9 (AP)       | kapasitas 6<br>org<br>1 rg x 9                | 9    |
|                     |                                    | Loker                                     |              |   |      |
| Servis<br>(Kantor)  | Pantry/Dapur                       | Lemari Dispenser<br>Kompur Kulkas<br>dll  | 1,2 (DA)     | kapasitas 5<br>org<br>x 1,2 x 1 rg            | 6    |
|                     | Kamar Mandi/                       | Kloset                                    | 0,96<br>(DA) | 2 buah ruang                                  | 1,92 |
|                     | WC                                 | Wastafel<br>Bak, Cermin                   |              | x 0,96  |      |
|                     | <i>Janitor</i>                     | Alat-alat<br>kebersihan                   | 0,96<br>(DA) | 2 buah<br>ruang x 0,96                        | 1,92 |
|                     | Ruang Karyawan                     | Loker Kursi,<br>meja                      | 1,2 (DA)     | 2 buah<br>ruang x 1,2                         | 2,4  |
|                     | Musholla                           | Sajadah<br>Lemari                         | 10 (AP)      | 1 buah<br>ruang x 10                          | 10   |
| <i>Inventory</i>    | Gudang Bahan                       | Bahan-bahan                               | 10 (AP)      | 2 rg x 10                                     | 20   |
|                     | Gudang Alat<br><i>Loading Dock</i> | Alat-alat                                 | 10 (AP)      | 2 rg x 10                                     | 20   |
|                     |                                    |   |              |   |      |

|                                   |                                    |   |          |                                    |      |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|----------|------------------------------------|------|
| <i>Shopping Mall</i>              | <i>Information Centre</i>          | Meja, Kursi<br>Komputer                     | 6 (AP)   | 2 buah ruang                       | 12   |
|                                   | <i>Lobby</i>                       |   | 0,6 (DA) | kapasitas 100                      | 60   |
|                                   | <i>Elevator</i>                    |   | 0,6 (DA) | kapasitas 15                       | 9    |
|                                   | <i>Escalator</i><br>Tangga Darurat |   |          |                                    |      |
|                                   | <i>Rest Area</i>                   |   | 0,6 (DA) | kapasitas 30                       | 18   |
|                                   | <i>ATM Center</i>                  |   | 0,6 (DA) | kapasitas 10                       | 6    |
| <i>Retail</i>                     | <i>Kios Kecil</i>                  | display dll                                 | 6 (AP)   | 100                                | 600  |
|                                   | <i>Kios Menengah</i>               | display dll                                 | 8 (AP)   | 50                                 | 400  |
|                                   | <i>Department Str</i>              | display dll                                 | 200 (AP) | 1                                  | 200  |
|                                   | <i>Supermarket</i>                 | display dll                                 | 500 (AP) | 1                                  | 500  |
| <i>Foodcourt</i><br>atau Restoran | <i>Pantry/Dapur</i>                | Lemari Dispenser<br>Kompor Kulkas<br>dll    | 1,2 (DA) | kapasitas 5<br>org<br>x 1,2 x 1 rg | 6    |
|                                   | <i>Ruang Makan</i>                 | Meja, Kursi                                 | 1,5 (DA) | kps 100 x 2                        | 30   |
|                                   | <i>Kasir</i>                       | Meja, Kursi<br>Mesin Kasir                  | 3 (AP)   | 4 meja                             | 12   |
| <i>Arena</i><br><i>Bermain</i>    | <i>Indoor</i>                      |   | 100 (AP) | 2                                  | 200  |
|                                   | <i>Outdoor</i>                     |   | 100 (AP) | 4                                  | 400  |
| <i>Landscape</i>                  | <i>Taman</i>                       |   | 200 (AP) | 5                                  | 1000 |
|                                   | <i>Kolam</i>                       |   | 500 (AP) | 1                                  | 500  |
|                                   | <i>Plaza/Hall(out)</i>             |   | 800 (AP) | 3                                  | 2400 |
| <i>Servis</i>                     | <i>Nursery Room</i>                | Lemari<br>Meja, Kursi                       | 1,5 (DA) | 3                                  | 4,5  |
|                                   | <i>Toilet Pria</i>                 | Urinoir<br>Wastafel<br>Kloset<br>Cermin,dll | 9 (AP)   | 5 buah ruang                       | 45   |
|                                   | <i>Toilet Wanita</i>               | Wastafel<br>Kloset                          | 9 (AP)   | 5 buah ruang                       | 45   |

Tabel 4.2.1.1. Tabel Kebutuhan Ruang

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

|                    |                      |                                  |          |              |         |
|--------------------|----------------------|----------------------------------|----------|--------------|---------|
|                    | Toilet difabel       | Wastafel<br>Kloset<br>Cermin,dll | 4 (AP)   | 5 buah ruang | 20      |
|                    |                      |                                  |          |              |         |
| Parkir             | Loket Parkir         | Meja, Kursi                      | 1,2 (DA) | 10           | 12      |
|                    | Pos Jaga             | Meja, Kursi                      | 5 (AP)   | 4            | 20      |
| <i>Maintenance</i> | R. Genset            |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R. Chiller           |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R. Pompa             |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R. AHU               |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R.<br>Trafopanel dll |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R. PABX              |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
|                    | R. CCTV              |                                  | 20 (SBT) | 1            | 20      |
| Total              |                      |                                  |          |              | 7731,24 |
| Sirkulasi 20 %     |                      |                                  |          |              | 1546,24 |
| Total Keseluruhan  |                      |                                  |          |              | 9277,48 |

DA = Data Arsitek

AP = Analisa Pribadi

SBT = Sistem Bangunan Tinggi

- Analisa Kebutuhan Ruang Parkir

a. Asumsi Pengunjung : 5000 – 10.000 pengunjung

Pengunjung Berkendaraan = 50 % pengguna kendaraan motor

50 % pengguna kendaraan mobil

Pengguna kendaraan motor = 50 % x 5000 – 10000

= 2500-5000

1 kendaraan bermotor untuk 2 orang sehingga :

2500-5000 pengunjung / 2 = 1250-2500 motor



Kebutuhan luas parkir motor = 2 m<sup>2</sup>

**Sehingga, 1250-2500 motor x 2 m<sup>2</sup> = 2500 – 5000 m**

Pengguna kendaraan mobil = 50 % x 5000 – 10000

$$= 2500-5000$$

1 kendaraan mobil menampung hingga 6 orang sehingga :

$$2500-5000 \text{ pengunjung} / 6 = 416-830 \text{ mobil}$$

Kebutuhan luas parkir mobil = 10,35 m<sup>2</sup>

**Sehingga, 416-830 mobil x 10,35 m<sup>2</sup> = 4305,6 – 8590,5 m<sup>2</sup>**

b. Asumsi jumlah karyawan yang termasuk pengelola : 150 orang

Pengunjung Berkendaraan = 60 % pengguna kendaraan motor

40 % pengguna kendaraan mobil

Pengguna kendaraan motor = 60 % x 150 orang

$$= 90$$

1 kendaraan bermotor untuk 2 orang sehingga :

$$90 \text{ orang} / 2 = 45 \text{ motor}$$

Kebutuhan luas parkir motor = 2 m<sup>2</sup>

**Sehingga, 45 motor x 2 m<sup>2</sup> = 90 m<sup>2</sup>**

Pengguna kendaraan mobil = 40 % x 150 orang

$$= 60 \text{ orang}$$

1 kendaraan mobil menampung hingga 2 orang sehingga :

$$60 \text{ orang} / 2 = 30 \text{ mobil}$$

Kebutuhan luas parkir mobil = 10,35 m<sup>2</sup>






- Tabel Matriks Hubungan Ruang dalam Kantor Pengelola

| No | Nama Ruang    | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
|----|---------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1  | Area Parkir   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 2  | Pos Satpam    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 3  | Receptionis   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 4  | R. Tunggu     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 5  | R. Gm         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 6  | R. Karyawan 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 7  | R. Manager 1  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 8  | R. Karyawan 2 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 9  | R. Manager 2  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 10 | R. Karyawan 3 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 11 | R. Manager 3  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 12 | R. Karyawan 4 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 13 | R. Manager 4  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 14 | R. Karyawan 5 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 15 | R. Karyawan 6 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 16 | R. Karyawan 7 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 17 | Meetg Room 1  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 18 | Meetg Room 2  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 19 | Kamar Mandi 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 20 | Janitor 1     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 21 | Kamar Mandi 2 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 22 | Janitor 2     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 23 | Pantry/Dapur  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 24 | R. Loker      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 25 | Gudang Bahan  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 26 | Gudang Alat   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 27 | Loading Dock  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| 28 | Musholla      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

Tabel 4.2.2.1. Tabel Matriks Hubungan Ruang Kantor Pengelola

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.




|   |  |
|---|--|
|  | Sangat dekat, memiliki hubungan langsung     |
|  | Dekat, bisa tidak memiliki hubungan langsung |
|  | Jauh, tidak memiliki hubungan langsung       |

- Tabel Matriks Hubungan Ruang dalam *Shopping Mall*

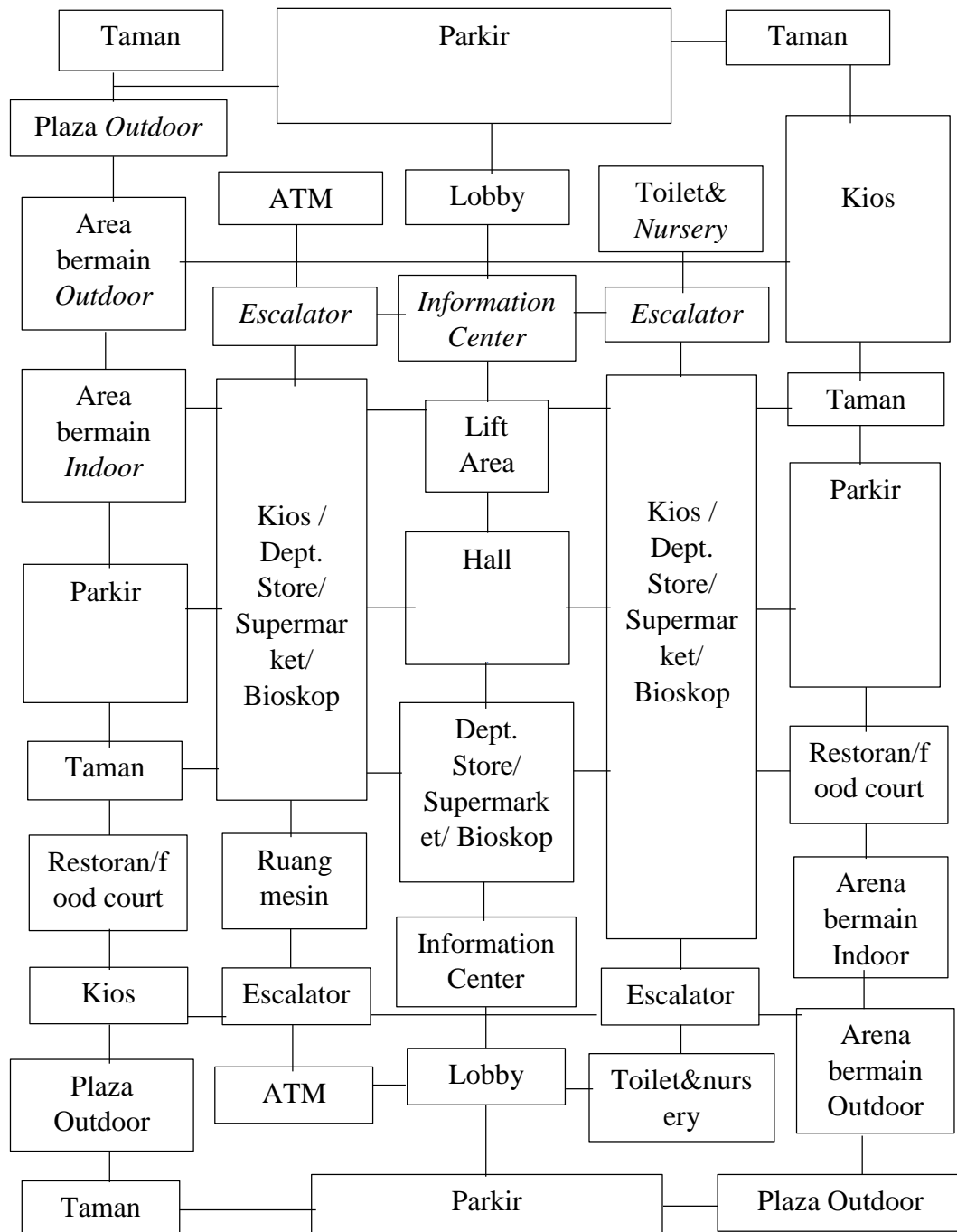
| No | Nama Ruang        | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 |  |  |  |  |  |  |
|----|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|--|--|--|--|
| 1  | Area Parkir       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 2  | Taman 1           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 3  | Taman 2           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 4  | Taman 3           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 5  | Plaza Outdoor 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 6  | Lobby 1           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 7  | Ar Bermain In 1   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 8  | Ar Bermain Out 1  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 9  | ATM Center 1      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 10 | Nursery Room 1    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 11 | Information ctr 1 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 12 | Escalator         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 13 | Lift Area         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 14 | Kios/Ret/Anchor   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 15 | Hall Center       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 16 | Main Anchor       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 17 | Foodcourt         |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 18 | Toilet            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 19 | Taman 4           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 20 | Taman 5           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 21 | Plaza Outdoor 2   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 22 | Plaza Outdoor 3   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 23 | Lobby 2           |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 24 | Ar Bermain In 2   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 25 | Ar Bermain Out 2  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 26 | ATM Center 2      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 27 | Nursery Room 2    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 28 | Information ctr 2 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 29 | Ruang Mesin       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 30 | Loading Dock      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 31 | Gudang Bahan      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |
| 32 | Gudang Alat       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |  |  |  |  |

Tabel 4.2.2.2. Tabel Matriks Hubungan Ruang *Shopping Mall*

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

|   |  |
|---|--|
|  | Sangat dekat, memiliki hubungan langsung     |
|  | Dekat, bisa tidak memiliki hubungan langsung |
|  | Jauh, tidak memiliki hubungan langsung       |

- *Shopping Mall*



Tabel 4.2.2.2. Organisasi Hubungan Ruang *Shopping Mall*

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

Pada bagian *mall*, bangunan terbagi atas bagian yang terbuka dan tertutup. Bagian yang tertutup memiliki pola linier yang dihubungkan dengan koridor pedestrian. Bagian tertutup berisi ritel-ritel kecil, menengah, dan besar (*main anchor*) sedangkan di bagian yang terbuka diisi dengan ritel-ritel kecil dan menengah

saja. Pada bagian *mall* yang terbuka, penghubung merupakan jalur pedestrian yang lebih luas lengkap dengan *street furniture* dan lain-lain, yang juga memiliki *nodes* berupa taman, plaza, atau atrium terbuka. Daerah parkir dipisahkan ke bagian lain di luar *mall* atau dapat juga disatukan dengan gedung parkir.

### 4.3. Analisa Kontekstual

#### 4.3.1. Regulasi Tapak

Perhitungan:

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) Jalan Jendral Sudirman

$$\text{Lebar Jalan (N)} = 14 \text{ m}$$

$$\text{GSB} = \frac{1}{2} N + 1$$

$$= \frac{1}{2} 14 \text{ m} + 1$$

$$\text{GSB} = 8 \text{ m}$$

Dengan adanya GSB 8m pada Jl. Kol.H.Burlian maka GSB ini akan dijadikan area vegetasi sebagai peneduh dan pembatas tapak

- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

$$\text{Luas Lahan} = 24871 \text{ m}^2$$

$$\text{KDB} = 60\% \times 30000$$

$$= 14922 \text{ m}^2$$

Dengan KDB maksimal 60 % adalah 14922 m<sup>2</sup> maka 40% dari luas tapak akan digunakan sebagai lahan parkir dan area terbuka hijau.

- c. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Ruang terbuka hijau pada kawasan perkotaan sebesar 30 % (UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang)

$$\text{KDH} = 30 \%$$

$$\begin{aligned}
 \text{KDH} &= 30\% \times \text{Luas lahan} \\
 &= 30/100 \times 24871 \\
 &= 7461,3 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

#### 4.3.2 Analisa Sirkulasi dan Pencapaian

Pencapaian ke tapak dapat dilakukan dengan menggunakan kendaraan pribadi dan juga dengan kendaraan umum, tapak ini berada di pinggir Jl. Kol. H. Burlian, KM 9.



Gambar Jalur disekitar tapak

Sumber :  
analisa pribadi

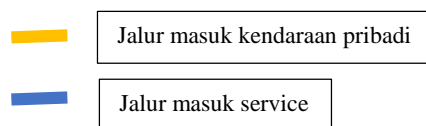
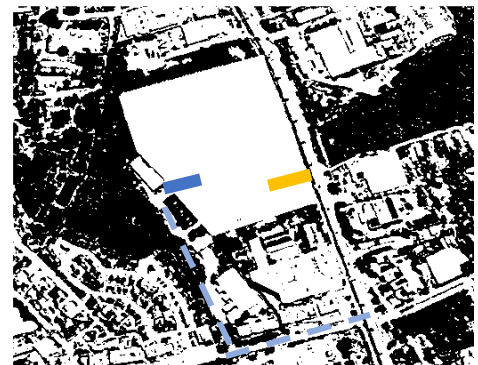
Dalam pengaturan sirkulasi tapak ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan, yaitu:

- a. Keseimbangan antar jalur pejalan kaki dan jalur kendaraan  
Keseimbangan pengguna elemen pejalan kaki untuk mendukung ruang publik yang hidup dan menarik, serta memungkinkan kegiatan pencapaian, pelayanan jasa dan pribadi berlangsung optimal.

- b. Keseimbangan pribadi  
Keseimbangan pribadi yang dimaksud menyangkut interaksi antara pejalan kaki dan kendaraan, dimana faktor keselamatan memegang peranan penting.
- c. Memiliki kejelasan antara ruang publik (*urban open space*) dan ruang privat pada tapak.

Respon :

- a. Agar pelayanan jasa dan pribadi berlangsung optimal, maka di perlukan ruang publik yang hidup dan menarik supaya memungkinkan kegiatan pencapaian.
- b. Agar interaksi antara pejalan kaki dan kendaraan berjalan dengan baik, maka jalur sirkulasi pejalan kaki akan di pisah dengan membuat jalur di dalam ruang publik agar pejalan kaki merasa aman dan nyaman.
- c. Untuk memperjelas antara ruang publik dan ruang privat maka harus diberi pengarah untuk menuju masing-masing zona dan juga diberikan ruang perantara sebagai penghubung antara ruang publik dan ruang privat.



Gambar alternatif respon sirkulasi jalur masuk

Sumber :  
analisa pribadi

Terdapat dua alternatif dalam respon analisa sirkulasi, yang pertama adalah jalur masuk kendaraan ke Shopping Mall melalui Jl. Kolonel



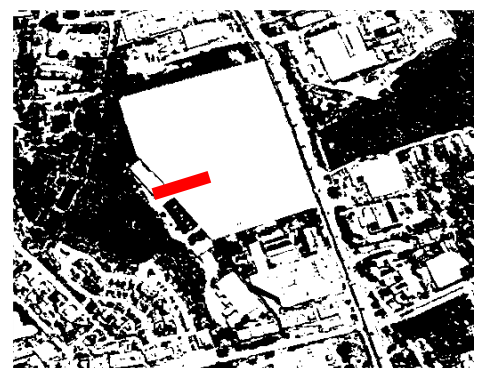
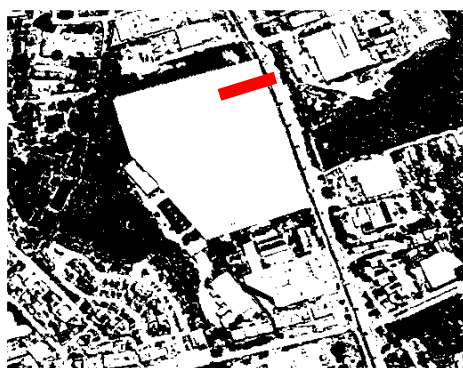
H Burlian dan baru menuju ke dalam tapak. Untuk jalur service tetap melalui Jl Kolonel H Burlian namun lebih berada di pinggiran tapak, jalur ini juga berdekatan dengan jalur masuk kendaraan pribadi tapi dengan pemisahan yang jelas.

Alternatif kedua tetap berada di Jl. Kolonel H Burlian dan baru masuk ke dalam tapak. Namun untuk jalur service masuk melalui Jl. H. BR Motik dan lalu baru masuk melalui bagian tapak sebelah barat. Selain menggunakan pertimbangan yang sudah dilakukan sebelumnya, ada beberapa hal lagi yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Keamanan dan kemudahan pengawasan
2. Jalur masuk dan keluar tidak membingungkan
3. Kemudahan aksesibilitas dalam tapak

Dari beberapa hal tersebut, maka yang paling cocok adalah menggunakan alternatif pertama, yaitu jalur masuk kendaraan pribadi dan service ke Shopping Mall melalui Jl. Kolonel H Burlian namun memiliki pemisahan jalur masuk yang jelas sehingga tidak mengganggu kendaraan pribadi yang akan masuk ke dalam tapak.

Jika memakai alternatif yang kedua maka pencapaian service terlalu lama dan mengganggu kegiatan sekitar tapak karena ada beberapa gudang pada bagian barat tapak.



Gambar alternatif respon sirkulasi jalur keluar

Sumber :  
analisa pribadi

Dalam memilih jalur keluar ada dua alternatif, yang pertama adalah melalui Jl. Kol. H Burlian dan Jl. H BR Motik. Dalam memilih jalur keluar ada beberapa yang harus dipertimbangkan, yaitu:

1. Tidak menyebabkan penumpukan kendaraan di jalan luar tapak
2. Tidak langsung bertemu kemacetan
3. Tidak jauh dari jalan utama

Dari beberapa pertimbangan tersebut maka yang paling cocok dijadikan jalur keluar kendaraan adalah alternatif kedua yang meletakkan jalur keluar melalui Jalan H. BR Motik. Hal ini meminimalisir tingkat kemacetan yang mungkin terjadi di Jalan Kol. H. Burlian yang merupakan jalan utama yang tingkat kemacetannya sangat tinggi.

#### **4.3.3 Analisa View**

Analisa view dilakukan untuk mendapatkan sudut pandangan yang paling tepat untuk bangunan Shopping Mall ini. analisa dibagi menjadi dua yaitu analisa view dari dalam ke luar tapak dan juga dari luar ke dalam tapak.



Gambar ... View sekitar tapak

Sumber : Analisa Pribadi

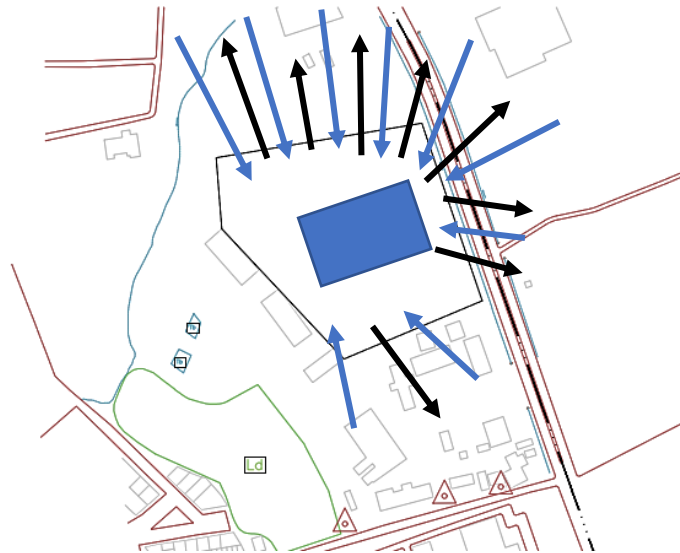
Dalam memilih view baik view dari dalam ke luar maupun dari luar ke dalam tapak haruslah dengan beberapa pertimbangan.

1. View dari dalam ke luar tapak

View ke luar tapak haruslah sesuai dengan jenis kegiatan yang berlangsung di dalam tapak karena pelaku Shopping Mall memang memerlukan view yang dapat memberikan rasa nyaman sehingga perletakan zona sesuai kegiatan akan sangat berpengaruh.

2. View dari luar ke dalam tapak

Bangunan Shopping Mall harus terlihat jelas dan menarik dari lingkungan sekitar tapak yang dapat memudahkan orang-orang sekitar mengenali bangunan Shopping mall tersebut.



Gambar ... Respon analisa View

Sumber : Analisa Pribadi

Respon :

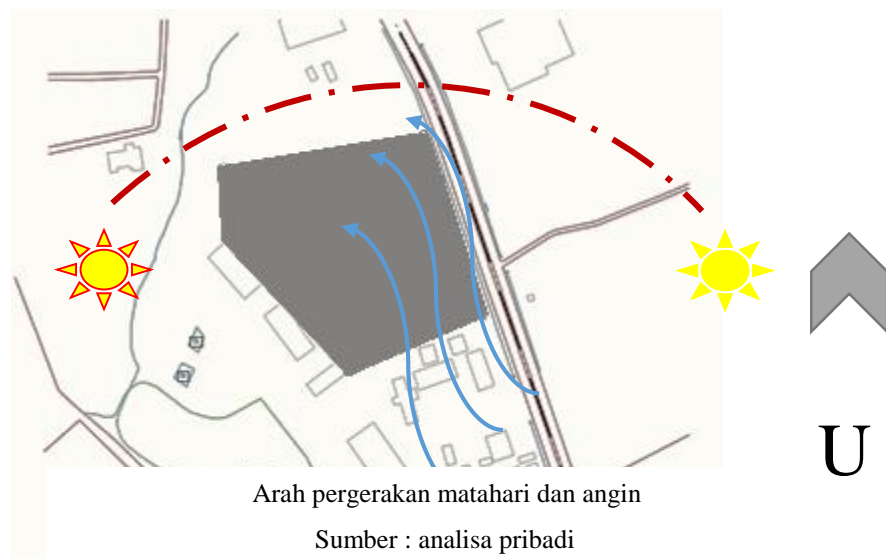
1. Ruang-ruang yang digunakan dengan memerlukan view yang baik diarahkan menghadap ke view yang paling berpotensi tinggi di lingkungan sekitar tapak. Sehingga ruang terbuka atau plaza dan juga bangunan diarahkan menghadap ke arah taman polda yang memiliki view yang paling baik.
2. Untuk view dari luar ke dalam tapak maka bangunan akan dibuat menarik dengan ciri khas tersendiri atau dapat menonjol daripada bangunan di sekitar tapak.

#### 4.3.4 Analisa Klimatologi

Analisa klimatologi merupakan analisa alam terhadap perancangan bangunan maupun tapak dari *Shopping Mall* ini.

##### a. Keadaan di tapak

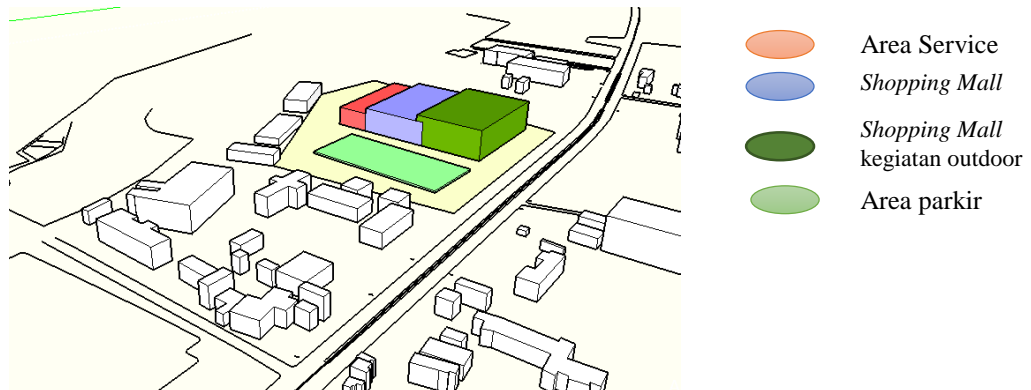
- Bagian timur tapak berbatasan dengan Jl. Kol H Burlian dan pada bagian ini mendapatkan cahaya dan panas matahari pagi.
- Bagian barat tapak berbatasan dengan lahan kosong dan perumahan penduduk. Area ini mendapatkan cahaya dan panas matahari sore.
- Hembusan angin yang membawa debu dan kotoran akan mengganggu aktifitas dari pengguna bangunan
- Akibat dari panas sinar matahari dan juga aktifitas angin maka timbul namanya kelembaban.



Dalam merencanakan atau merancang suatu bangunan ada beberapa masalah yang timbul dari keadaan alam disekitar tapak, permasalahan tersebut antara lain adalah :

- Mengatur perletakan massa bangunan agar cahaya matahari dapat masuk ke ruang-ruang yang membutuhkan secara efisien dan tidak mengganggu kenyamanan saat aktifitas berlangsung.

- Ruang yang memiliki jumlah pengguna dan tingkat aktifitas yang tinggi dapat memiliki penghawaan yang kurang baik didalamnya.
- Mereduksi cahaya yang menyilaukan dan hawa panas dari matahari yang dapat mengganggu aktifitas.
- Menghalangi debu dan kotoran yang dibawa angin masuk ke dalam.



Respon analisa klimatologi

Sumber : analisa pribadi

Dari permasalahan yang timbul akibat keadaan alam disekitar tapak tersebut maka didapatkan beberapa respon untuk pemecahan masalah, yaitu :

- Mengatur perletakkan massa dengan mempertimbangkan mana ruangan yang butuh sinar matahari secara maksimal dan yang tidak terlalu membutuhkan.
- Meletakkan massa *Shopping Mall* yang mewadahi aktifitas outdoor secara maksimal agar tidak mendapatkan sinar dan panas matahari secara langsung karena aktifitas pada kegiatan ini membutuhkan tingkat kenyamanan yang tinggi.
- Meletakkan tempat parkir pada area bagian barat dengan diberi beberapa vegetasi sebagai peneduh
- Penggunaan *sun siding* pada ruang yang tidak memerlukan cahaya matahari secara langsung yang berlebihan.

- Untuk menghindari silau dan meminimalisir debu dan kotoran dari luar masuk ke tapak maka diberi vegetasi pada daerah yang menghindari cahaya matahari langsung.
- Memberikan bukaan-bukaan berupa jendela untuk memasukkan sinar matahari namun tetap mereduksi panas yang masuk
- Volume ruangan diperbesar karena dengan volume ruangan yang besar maka perputaran angin lebih luas.
- Menggunakan bantuan teknologi berupa AC dan *exhaust fan*.

#### 4.3.5 Analisa Vegetasi dan Kebisingan



Gambar Sumber kebisingan dan vegetasi pada tapak

Sumber : analisa pribadi

#### Kebisingan

:

- Tingkat kebisingan paling tinggi berasal dari jalan utama yang merupakan Jl. Kol H Burlian. Kebisingan berasal dari aktifitas kendaraan-kendaraan yang terus menerus melewati jalan ini.
- Tingkat kebisingan yang lebih rendah berasal dari bagian selatan dan utara tapak yang merupakan perkantoran dan pertokoan.
- Tingkat kebisingan yang paling rendah berasal dari bagian barat tapak yang merupakan lahan kosong dan perumahan penduduk.

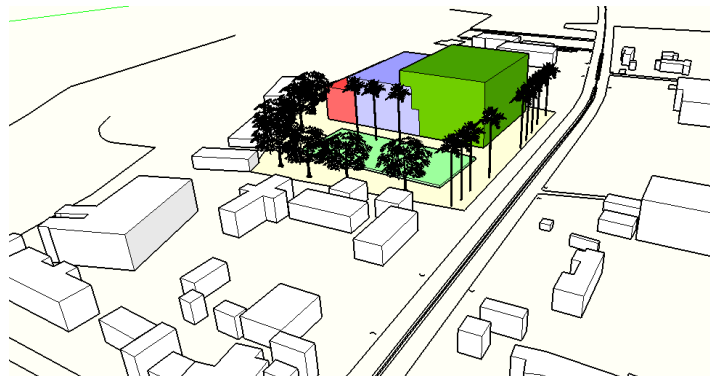
Vegetasi :

- Vegetasi pada tapak tersebar pada seluruh bagian tapak, mulai dari pohon besar dan juga rumput-rumput ilalang.
- Vegetasi disekitar tapak terdapat pada bagian lahan kosong sebelah barat tapak dan beberapa vegetasi yang ada pada site bangunan sekitar tapak.

Tingkat kebisingan dan vegetasi dapat berpengaruh pada kenyamanan lingkungan *Shopping Mall*. Bila kebisingan yang ada disekitar tapak masuk ke dalam bangunan maka dapat mengganggu aktifitas dan nyaman yang ada di dalam bangunan. Begitu pula dengan vegetasi, bila vegetasi tidak berada pada tempat yang seharusnya diperlukan maka tingkat kenyamanan pada aktifitas bangunan akan berkurang.

Ada beberapa yang harus dipertimbangkan setelah dilihat dari keadaan tingkat kebisingan dan vegetasi yang ada di dalam tapak, yaitu :

- Ruang-ruang yang membutuhkan kenyamanan dengan tingkat tinggi seharusnya diletakkan jauh dari sumber kebisingan tingkat tinggi karena dapat mengganggu aktifitas dan kenyamanan.
- Kebisingan harus diminimalisir agar tidak masuk ke dalam bangunan *Shopping Mall*, terutama pada bagian ruang yang memerlukan tingkat kenyamanan dan ketenangan yang tinggi
- Vegetasi harus dapat berperan secara maksimal agar dapat menunjang aktifitas yang ada di *Shopping Mall*.



Respon analisa vegetasi dan kebisingan  
Sumber : analisa pribadi



Sehingga dari pertimbangan yang telah dilakukan maka kita mendapatkan penyelesaian atau respon sebagai berikut :

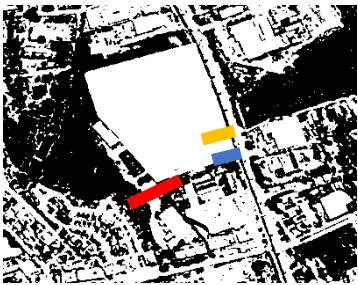
- Ruang-ruang kegiatan hiburan, plaza, taman dan beberapa retail diletakkan jauh dari sumber kebisingan yang tinggi agar kenyamanan tetap terjaga.
- Memberikan jarak yang cukup dari bangunan gedung ke jalan utama
- Vegetasi yang ada pada bagian barat tapak dapat digunakan sebagai pembatas dan juga peneduh untuk area parkir
- Diberikan vegetasi yang berfungsi sebagai penunjuk arah sirkulasi
- Diberikan vegetasi sebagai pembatas bangunan pada sisi tapak yang menghadap ke jalan utama
- Vegetasi yang ada dapat dijadikan pembatas antara bangunan *Shopping Mall* dengan lingkungan disekitar. Serta vegetasi dapat berperan sebagai pengarah sirkulasi kendaraan maupun manusia, contohnya dengan penggunaan vegetasi linier.

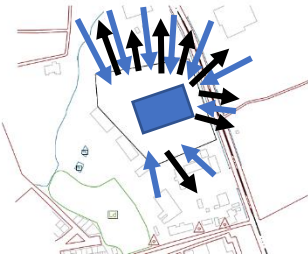
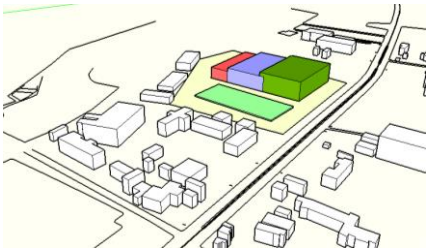
#### 4.4. Analisa Enclosure

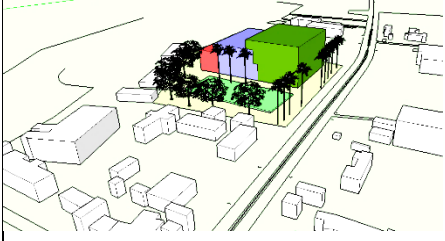
##### 4.4.1 Analisa Arsitektural

###### a. Zoning Tapak

Zonasi tapak ditentukan dari beberapa kesimpulan dari analisa, adapun beberapa analisa tersebut adalah :

| Analisa                  | Respon   |   |
|--------------------------|--|---|
| Sirkulasi dan Pencapaian |  | Jalur masuk kendaraan pribadi dan service ke Shopping Mall melalui Jl. Kolonel H Burlian namun memiliki pemisahan jalur sedangkan |

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
|                    |  | untuk jalur keluar melalui Jalan H. BR Motik.  |
| <b>View</b>        |     | Ruang terbuka atau plaza dan juga bangunan diarahkan menghadap ke arah taman polda yang memiliki view yang paling baik. Untuk view dari luar ke dalam tapak maka bangunan akan dibuat menarik dengan ciri khas tersendiri. |
| <b>Klimatologi</b> |  | Mengatur perletakkan massa dengan mempertimbangkan mana ruangan yang butuh sinar matahari secara maksimal dan yang tidak terlalu membutuhkan.  |

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| <p><b>Kebisingan dan Vegetasi</b></p> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang-ruang kegiatan hiburan, plaza, taman dan beberapa retail diletakkan jauh dari sumber kebisingan yang tinggi.</li> <li>• Vegetasi yang ada dapat dijadikan pembatas antara bangunan <i>Shopping Mall</i> dengan lingkungan disekitar. Serta vegetasi dapat berperan sebagai pengarah sirkulasi kendaraan maupun manusia,.</li> </ul> |
|---------------------------------------|--|--|

### b. Massa Bangunan

Massa bangunan terbagi menjadi yaitu massa tunggal dan massa majemuk. Adapun perbedaan antara massa tunggal dan majemuk adalah sebagai berikut :

| No. | Aspek                                | Massa Tunggal:            | Massa Majemuk:                                |
|-----|--------------------------------------|---------------------------|---|
| 1.  | Sifat bangunan                       | Terpusat                  | menyebar dan memusat pada satu titik kegiatan |
| 2.  | Bentuk                               | condong mengarah vertical | Pola letak massa bangunan lebih dinamis       |
| 3.  | Kebutuhan lahan                      | sedikit                   | lebih luas                                    |
| 4.  | Pencapaian sirkulasi                 | cepat dan efisien         | Lama dan tidak efisien                        |
| 5.  | Pengawasan dan pemeliharaan bangunan | mudah                     | sulit   |

### Respons :

Setelah melakukan beberapa analisa dan dilihat dari aspek yang ada maka massa bangunan yang akan digunakan adalah massa tunggal. Hal ini dikarenakan untuk mempercepat pencapaian sirkulasi dan pengefisienan lahan. Meskipun massa merupakan massa tunggal namun tetap memisahkan masing-masing kelompok ruangan dengan baik sesuai dengan fungsinya masing-masing dengan menggunakan konsep city walk yang memanfaatkan jalur-jalur pedestrian dalam bangunan.

### c. Bentuk Massa Bangunan

Secara umum bentuk massa bangunan ada tiga, yaitu persegi, lingkaran dan juga segitiga. Tiap masing-masing bentuk memiliki kelebihan dan kekurangan, adapun dapat dijelaskan sebagai berikut :

| No. | Kategori   | ○  | △  | □   |
|-----|------------|--|--|---|
| 1.  | Keuntungan | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk halus dan bagus dilihat</li> <li>• Orientasi ruang memusat</li> <li>• statis</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk stabil dan berkarakter kuat</li> <li>• Orientasi ruang pada tiap sudutnya</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Efisiensi tinggi, karena mudah digabungkan dengan bentuk lain</li> <li>• Layout ruang mudah dikembangkan</li> <li>• Orientasi ruang Pada keempat sisi pembatasnya</li> </ul> |
| 2.  | Kerugian   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Efisiensi kurang, karena sulit digabungkan dengan bentuk lain</li> <li>• Layout ruang sulit dikembangkan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Layout ruang sulit dikembangkan</li> <li>• Kurang efisien</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bentuk statis</li> </ul>   |

Bentuk bangunan harus efisien dan tidak menimbulkan sudut-sudut mati pada tapak, serta harus diolah secara maksimal. Ruang-ruang yang ada harus memiliki orientasi yang maksimal dan juga karena menggunakan massa tunggal yang akan memiliki kesan terpisah maka harus dengan mudah

digabungkan antar kelompok ruang. Dari ketiga bentuk diatas maka yang paling cocok adalah bentuk bangunan persegi, karena bentuk persegi juga cocok dengan tapak yang berbentuk persegi sehingga dapat menggunakan lahan secara efektif dan juga efisien. Serta bentuk persegi dengan mudah dapat dikembangkan dan digabungkan.

#### 4.4.2 Analisa Struktural

Dalam pemilihan jenis struktur ada beberapa pertimbangan pada perancangan yaitu sebagai berikut :

1. Kemampuan layanan  
Struktur yang ada harus mampu memikul beban yang ada bahan ketika beban pada bangunan tersebut berada dalam kondisi paling maksimal.
2. Efisiensi  
Ekonomis tanpa mengurangi kualitas dan kekuatan struktur.
3. Konstruksi  
Mudah dalam pengerjaannya.
4. Ekonomi  
Tidak boros dan efisien dalam perencanaan dan pelaksanaan konstruksi.

Struktur bangunan terdiri atas :

##### ***Sub - Structure***

Struktur bawah bangunan yang dimaksud adalah pondasi dan struktur bangunan lainnya yang berada di bawah permukaan tanah. Bagian struktur ini berfungsi mendukung atau menyangga truktur atas dan menghubungkan antara keseluruhan bangunan dengan tapak. Adapun jenis-jenis pondasi dari suatu bangunan adalah sebagai berikut :

- Pondasi batu kali
- Pondasi tapak
- Pondasi pelat beton
- Pondasi sumuran
- Pondasi tiang pancang
- Pondasi bore pile

Dari jenis-jenis yang ada maka diputuskan untuk menggunakan pondasi pelat betob, hal ini dikarena pondasi ini lebih murah bila dihitung dari sisi biaya, galian tanah lebih sedikit karena hanya berada di titik yang terdapat kolom strukturnya. Penggunaannya pada bangunan bertingkat lebih handal dibanding pondasi batu belah, baik sebagai penopang beban vertikal maupun gaya horizontal seperti gempa, angin, ledakan dan lain-lain.

### *Upper – Structure*

Upper structure merupakan strukur yang berfungsi untuk menyalurkan beban dari atas yang berupa beban hidup maupun beban mati hingga ke bawah pondasi. Berikut ini adalah perbandingan antara struktur beton

| No. | Struktur beton bertulang                                     | Struktur baja  |
|-----|--|--|
| 1.  | Resiko berkarat pada bahan rendah.                           | Resiko karat pada bahan tinggi.  |
| 2.  | Waktu relatif lama karena dicor dicor dan dicetak di tempat. | Waktu pelaksanaan relatif cepat karena telah dicetak di pabrik.                        |
| 3.  | Bentuk dan ukuran mudah disesuaikan dengan kebutuhan         | Bentuk dan ukuran sudah dirancang dari pabrik sehingga tidak fleksibel pada pemasangan |

bertulang dan struktur baja :

Berdasarkan data di atas maka struktur beton bertulang yang paling cocok untuk dijadikan upper structure untuk bangunan Shopping Mall ini. Adapun kelebihan lainnya dari struktur beton bertulang adalah sebagai berikut :

- Beton memiliki kuat tekan yang relatif lebih tinggi dibandingkan dengan kebanyakan bahan lain.
- Beton bertulang mempunyai ketahanan yang tinggi terhadap api dan air.
- Beton bertulang tidak memerlukan biaya pemeliharaan yang tinggi.
- Beton biasanya merupakan satu-satunya bahan yang ekonomis untuk pondasi tapak, dinding basement, tiang tumpuan jembatan, dan bangunan-bangunan semacam itu.

- Salah satu ciri khas beton adalah kemampuannya untuk dicetak menjadi bentuk yang sangat beragam, mulai dari pelat, balok, dan kolom yang sederhana sampai atap kubah dan cangkang besar.

#### 4.4.3 Analisa Utilitas

##### 1. Penghawaan

Penghawaan dibedakan menjadi dua, yaitu penghawaan alami dan juga penghawaan buatan.

###### a. Penghawaan alami

Penghawaan alami memiliki pengertian mendapatkan udara segar secara alami dari alam. Cara yang dapat dilakukan adalah dengan cara memberi bukaan-bukaan pada daerah tertentu yang diinginkan. Bukaan bisa berupa jendela dan juga ventilasi.

###### b. Penghawaan buatan

Penghawaan buatan yaitu mengkondisikan udara dengan menggunakan bantuan teknologi tertentu salah satunya adalah AC (*Air Conditoner*). AC dibedakan menjadi dua yaitu AC central dan AC split.

Adapun perbedaannya adalah :

- AC Split (FHU)
  - Banyak digunakan untuk hunian yang memerlukan pendingin di setiap ruangnya.
  - Mesin pendingin (evaporator) terletak di dalam bangunan, sementara mesin kompresor berada di luar.
  - Kelebihannya adalah tidak memerlukan ducting yang besar, pengaturan suhu pada tiap ruang bisa berbeda, biaya pemeliharaan murah.
- AC Central (AHU)
  - Digunakan untuk bangunan bertingkat, seperti hotel, pertokoan. Ac ini memiliki kapasitas pendingin yang cukup besar.

- AC central menggunakan ducting (pemipaan) untuk menyalurkan udara ke seluruh ruangan.
- Kelebihannya adalah lokasi dapat dilokalisir, distribusi udara merata, dapat melayani ruang yang besar.

**Respons :**

Dari kriteria-kriteria yang telah diketahui maka penggunaan AC dari tiap-tiap ruangan akan dibedakan sesuai kebutuhan. Untuk ruang-ruang private akan menggunakan AC Split dan untuk ruang publik menggunakan ACU central. Sedangkan untuk bagian service akan menggunakan exhaust fan untuk membuang panas dari ruangan.

## 2. Sistem Plumbing

- **Air Bersih**

Mekanisme penyaluran atau distribusi air bersih dapat dibedakan menjadi tiga sistem yaitu:

1. Up feed Distribution

Merupakan sistem pendistribusian air bersih dengan letak penampungan air bersih (water tank) pada bagian bawah yang nantinya air akan di salurkan menuju ke atas ke seluruh bagian bangunan.

Adapun keuntungan dari sistem ini adalah antara lain :

- Tidak memerlukan banyak jaringan
- Tidak membutuhkan tambahan bangunan untuk upper tank
- Memudahkan dalam perawatan

Sedangkan kerugiannya adalah :

- Tenaga listrik tinggi
- Beban pipa besar sehingga mudah rusak

2. Down Feed Distribution

Merupakan sistem pendistribusian air bersih dengan letak water tank pada bagian atas bangunan dan penyaluran air menuju ke bawah ke seluruh bagian bangunan.



Keuntungan :

- Pompa lebih awet
- Hemat listrik
- Pipa lebih awet

Kerugian :

- Perawatan lebih sulit
- Penyelesaian lebih sulit
- Jaringan lebih kompleks

### 3. Zoning Distribution

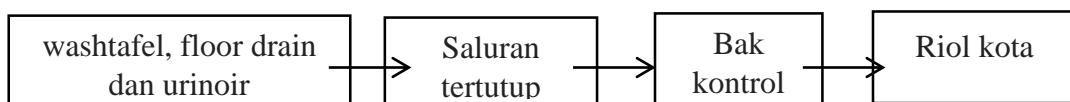
Merupakan suatu sistem pendistribusian air bersih yang memiliki zona pembagian area.

**Respons :**

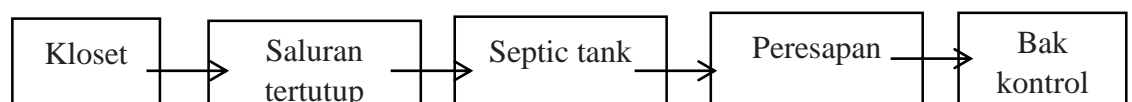
Berdasarkan analisa yang telah dilakukan maka yang cocok adalah menggunakan Up feed distribution dan down feed distribution.

- **Air Kotor**

Sistem pembuangan air kotor ada dua yaitu air kotor dan air tercemar. Berikut ini adalah alur pembuangan air pencemaran sedang yang berasal dari washtafel, floor drain dan urinoir:



Lalu selanjutnya adalah alur pembuangan kotor sedang yang berasal dari kloset adalah sebagai berikut :



### 3. Sistem Proteksi Kebakaran

Ada dua macam penanggulangan kebakaran, yakni secara aktif dan juga pasif. Adapun perbedaannya sebagai berikut :

- Penganggulangan secara aktif  
Sistem ini dilengkapi dengan adanya pendeteksi asap, hidran selang kebakaran, sprinkler dan pasokan air.
- Penanggulangan secara pasif  
Sistem yang bertumpu pada rancangan bangunan yang memungkinkan orang keluar dari bangunan dengan selamat pada saat terjadi kebakaran atau kondisi darurat lainnya.

Lalu penanganan bahaya dibagi juga menjadi 3 tahap pengamanan dalam bahaya kebakaran yaitu:

- Pencegahan,  
Pencegahan pertama dapat digunakan pendeteksi asap dimana alarm akan berbunyi jika pendeteksi menangkap adanya asap di dalam ruangan.
- Penyelamatan  
Penyelamatan dengan menggunakan tangga darurat, jika terdapat sprinkler maka dapat digunakan sprinkler padaa penyelamatan pertama.
- Pemadaman  
Pemadaman api dengan menggunakan alat seperti, tabung pemadam kebakaran kimia, Hydrant, sprinkler.

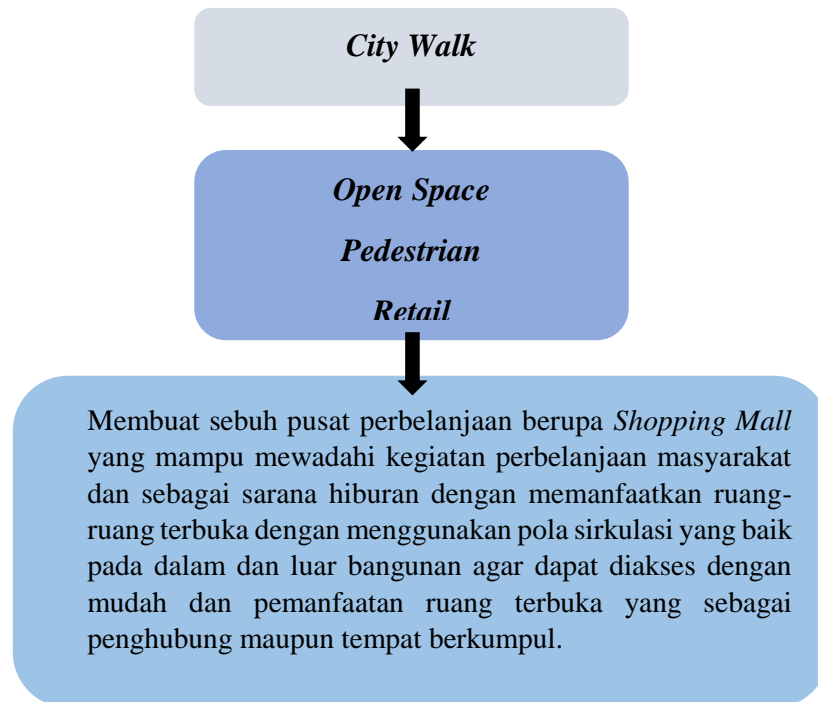
Lalu dari spesifikasi teknis bangunan gedung mengenesai sarana keselamatan adalah sebagai berikut :

- Tangga penyelamat minimal 1,2 m dan bukan tangga putar
- Tanda petunjuk arah harus jelas
- Pintu keluar lebar minimal 0.9 m, satu ruangan minimal 2 pintu dan membuka keluar
- Koridor atau selasar lebar minimal adalah 1.8 m

## BAB V

### KONSEP PERANCANGAN

#### 5.1 Konsep Dasar Perancangan



Gambar 5.1 Konsep Dasar Perancangan

Sumber : analisa pribadi

Shopping Mall merupakan salah satu jenis dari pusat perbelanjaan modern. Selain sebagai pusat perbelanjaan, Shopping Mall merupakan tempat yang dituju sebagai tempat rekreasi, hiburan dan nongkrong atau berkumpul. Dalam merancang shopping mall harus mempertimbangkan kenyamanan dan kemudahan dalam pengaksesan, sehingga pengunjung merasa betah dan tertarik untuk datang.

Dengan menggunakan konsep *City Walk* yaitu konsep dimana sebuah kota berorientasi pada pejalan kaki serta ruang terbuka sebagai ruang publik yang memadukan antara unsur *open space*, pedestrian dan retail. Dimana ketiga unsur tersebut berkaitan satu sama lain, dalam penyusunan perletakan retail harus dipikirkan pola dan tatanan yang tepat sehingga dapat

menghasilkan ruang dan juga pedestrian yang akan saling berkaitan satu sama lain. Dari penyusunan retail didapatkan bentukan ruang terbuka, bisa terpusat ataupun menyebar.

## 5.2 Konsep Perancangan Tapak

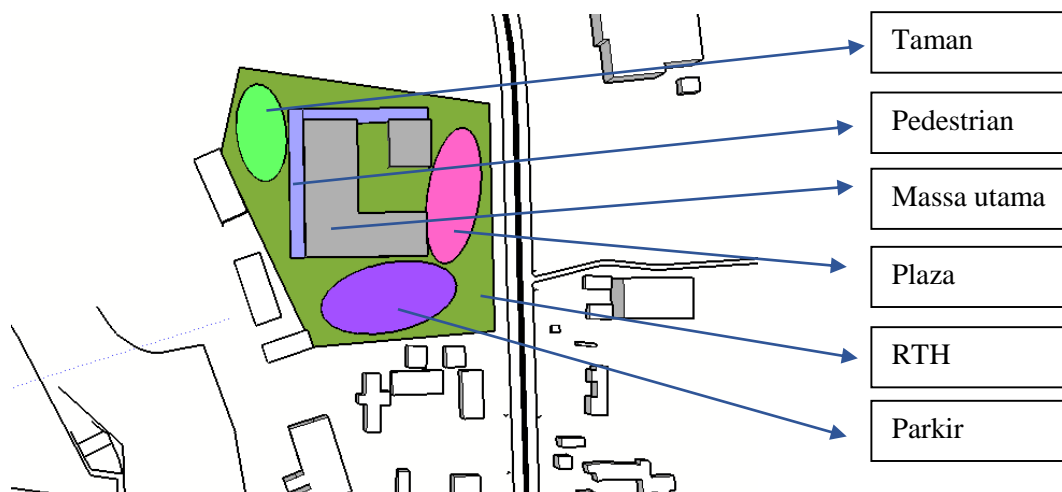
### 5.2.1 Konsep Zonasi Tapak

Konsep zonasi pada tapak disesuaikan dengan fungsi dan kegiatan eksisting pada tapak. Perencanaan zonasi memperhatikan kegiatan pengunjung yang sebagian besar berkaitan dengan sirkulasi dan pencapaian, tata massa, dan tata hijau tapak.

| Zonasi | Kelompok Ruang (Fungsi)                    |
|--------|--|
| Privat | Kantor                                     |
| Publik | Taman publik, massa utama, <i>entrance</i> |
| Servis | Parkir                                     |

Tabel 5.1 Jenis-jenis zonasi

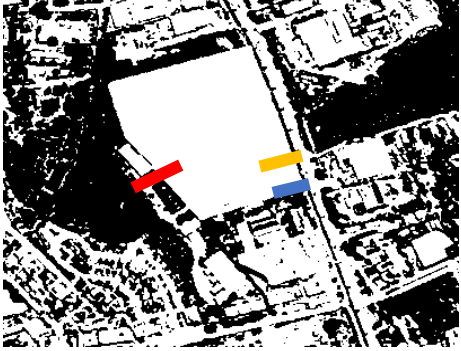
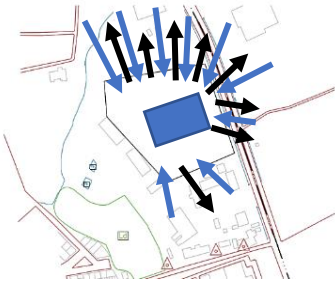
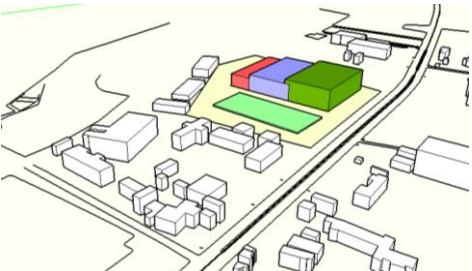
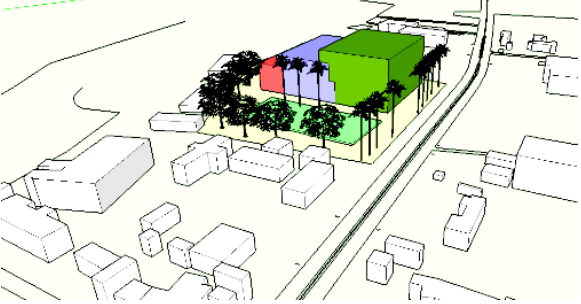
Sumber : analisa pribadi



- **Zona Publik (Taman Publik)**  
Zona yang memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan ruang publik yang diaplikasikan dengan taman-taman publik.
- **Parkir**  
Tempat parkir, penempatan fasilitas berdasarkan pada posisi kegiatan eksisting yang berkaitan dengan lingkungan sekitar yang berada dekat dengan zona utama, sehingga diprioritaskan untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dan pegawai kantor dalam memarkirkan kendaraan.
- **Zona Massa Utama**  
Zona ini menjadi titik vital pada tapak karena berada sentral dengan lingkungan sekitar. Perletakan massa utama pada zona ini memberikan pandangan yang beragam dari luar tapak dapat melihat bangunan dari berbagai tempat, sedangkan dari dalam bangunan dapat melihat ke berbagai arah yang ada disekitar tapak.
- **Titik Entrance (plaza)**  
Plaza, penempatan entrance sebagai suatu ruang yang menyediakan akses untuk masuk atau keluar atau pintu atau jalan masuk yang berguna sebagai area penerima, fasilitas entrance dapat berupa plaza yang berguna sebagai zona ruang terbuka yang menjadi penyambung antara ruang luar dengan ruang dalam tapak.
- **Titik Area Penghijauan**  
Zona ini dapat difungsikan sebagai area penghijauan maupun dapat di manfaatkan sebagai tempat servis dan parkir.

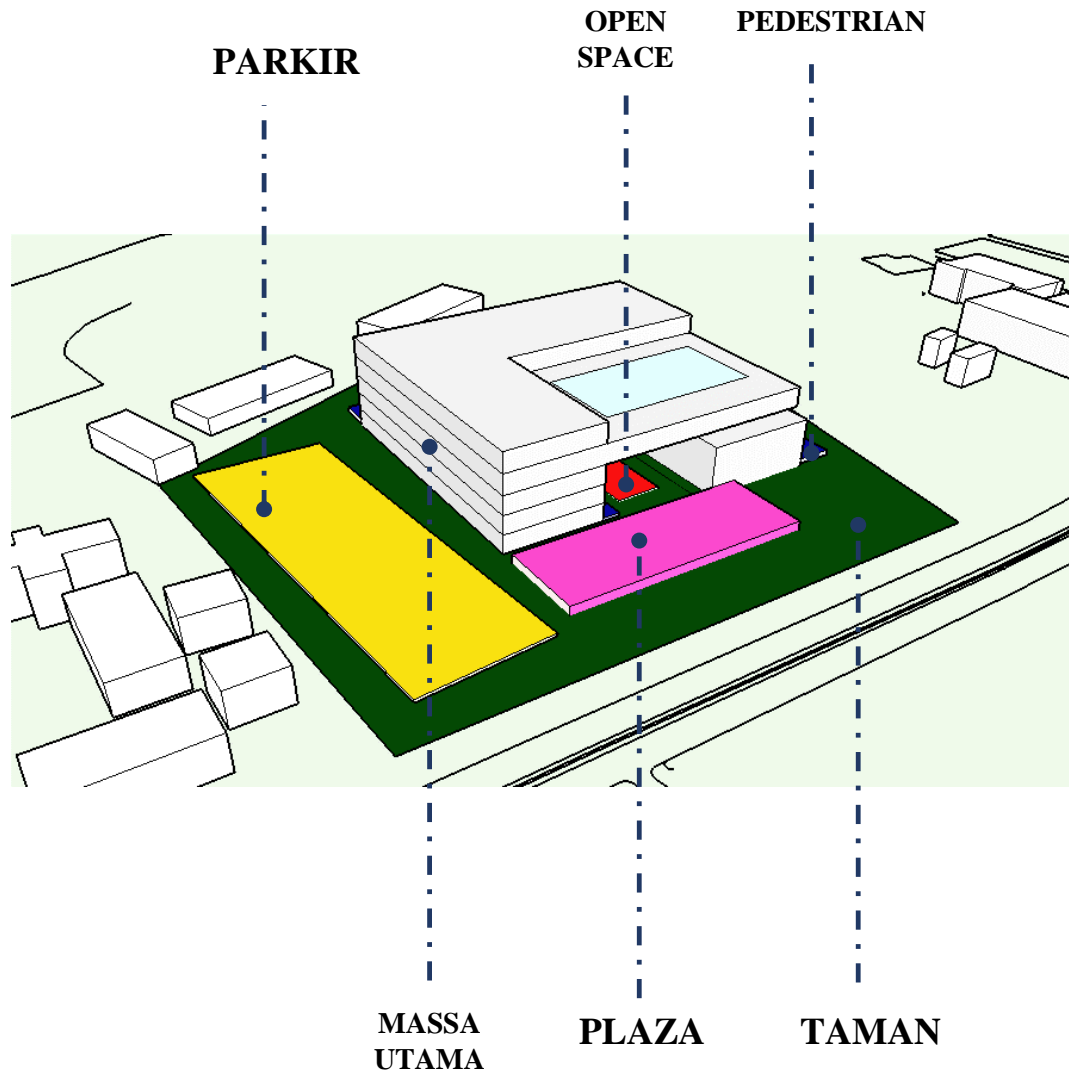
### 5.2.2 Tata Massa Bangunan

Konsep tata massa bangunan merupakan gabungan dari beberapa hasil analisa yang telah dilakukan, yaitu :

| Analisa   | Respon   |
|---|--|
| <p><b>Sirkulasi dan pencapaian</b></p> <p>Analisa sirkulasi dan pencapaian merupakan analisa yang berkaitan dengan jalur masuk dan keluar kendaraan, pertempatan tempat parkir, dan juga perletakan massa bangunan yang sesuai.</p> |    |
| <p><b>View In dan View Out</b></p> <p>Analisa view mempengaruhi perletakan massa bangunan untuk mendapatkan view yang paling baik dan sesuai dengan ruang-ruang yang sangat diutamakan.</p>   |   |
| <p><b>Klimatologi</b></p> <p>Analisa klimatologi ini merupakan analisa mengenai matahari serta angin pada tapak.</p>  |  |
| <p><b>Kebisingan dan Vegetasi</b></p> <p>Analisa kebisingan dan vegetasi melihat tingkat kebisingan pada daerah disekitar tapak serta perletakan vegetasi yang dapat berguna secara maksimal.</p>                                   |  |

Tabel 5.2 Respon analisa

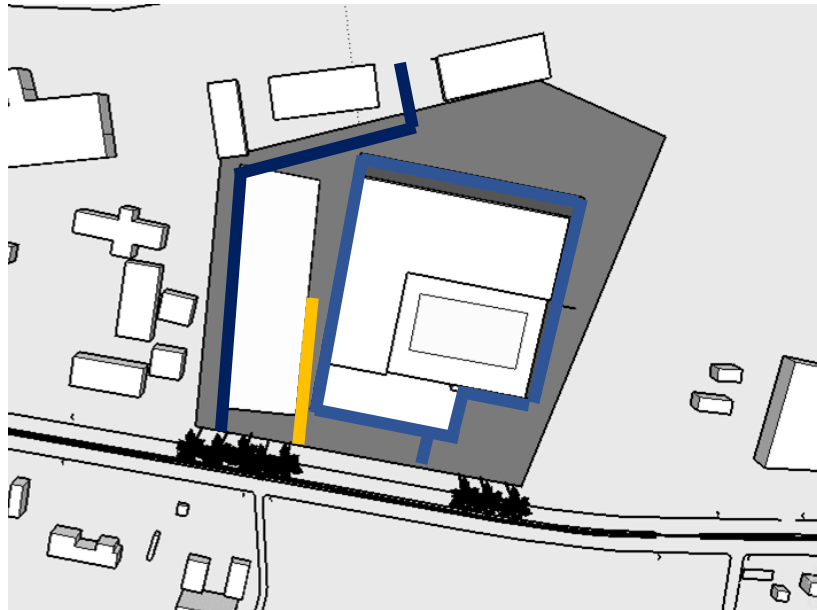
Sumber : analisa pribadi



- Orientasi bangunan menghadap ke jalan utama yaitu Jl. Kolonel H, Burlian. Karena orientasi masa pada bangunan sekitar lokasi berorientasi ke jalan utama, maka bangunan Shopping Mall ini memiliki orientasi yang sama.
- Karena adanya kegiatan berjalan kaki dalam Shopping Mall ini maka ruang-ruang terbuka dan kegiatan yang outdoor diletakkan pada bagian timur bangunan yang kebetulan merupakan bagian depan pada tapak.
- Parkir di letakkan pada bagian barat tapak
- Pada bagian *open space* diberikan pelindung namun tetap diberi kesan terbuka dengan bantuan kaca agar dapat memasukkan sinar matahari sebagai pencahayaan alami.

- Plaza merupakan bagian publik dimana plaza ini diletakkan pada bagian depan didalam tapak
- Entrance melalui bagian depan pada massa utama

### 5.2.3 Sirkulasi



Sirkulasi menuju tapak memiliki satu jalur, yaitu melalui Jl.Kol. H Burlian semua baik untuk kendaraan pribadi maupun service dan untuk kendaraan pribadai menuju ke lahan parkir yang terletak dibagian barat tapak.

#### a. Sirkulasi kendaraan pribadi

Jalan masuk melalui jalan utama yaitu Jl.Kol.H.Burlian dan keluar melalui bagian utara tapak dan akan keluar melalui Jl. H BR Morik. Hal ini agar tidak terjadi pertumpukan kendaraan saat keluar jika melalui Jl.Kol.H.Burlian yang sangat padat.

#### b. Sirkulasi manusia

Sirkulasi manusia dapat diakses pada Jl.Kol.H.Burlian. Pola sirkulasi manusia dibuat mengelilingi bangunan karena kembali kepada konsep yang merupakan city walk, dimana pengunjung melakukan kegiatan dengan berjalan kaki dengan menelusuri open space didalam bangunan dan juga diluar bangunan.

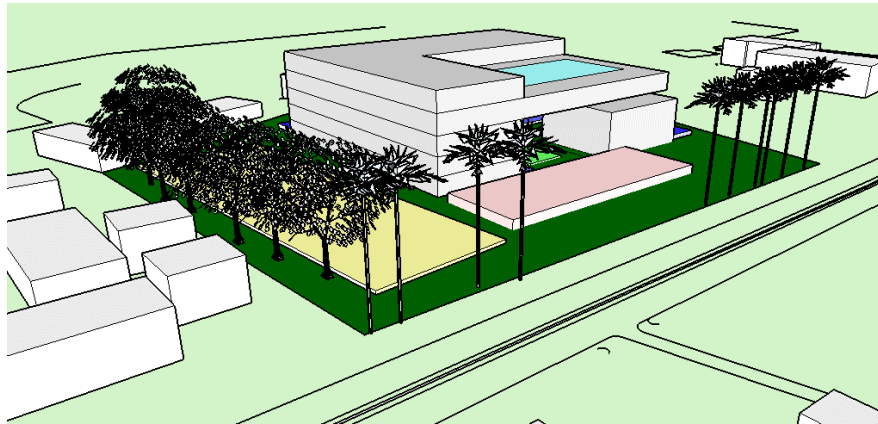


c. Sirkulasi Servis

Sirkulasi servis melewati Jl. Kol.H.Burlian dan keluar juga melalui akses jalan yang sama.

#### 5.2.4 Tata Hijau

Konsep dari tata hijau pada tapak berdasarkan fungsi dari tata hijau itu sendiri terhadap bangunan dan pengguna, dan juga atas respon dari analisa kontekstual sebelumnya.



- a. Pada bagian pinggir tapak berfungsi sebagai pembatas tapak dan juga untuk meminimalisir panas matahari yang datang dari arah sebelah barat. Pohon yang digunakan berupa pohon yang bertajuk atau teduh dan juga bisa tumbuh sangat tinggi. Sedangkan pada bagian depan tapak diberi pohon sebagai estetika.



- b. Pada area parkir menggunakan pohon yang teduh juga untuk dapat melidungi kendaraan dan pengguna dari sinar matahari.



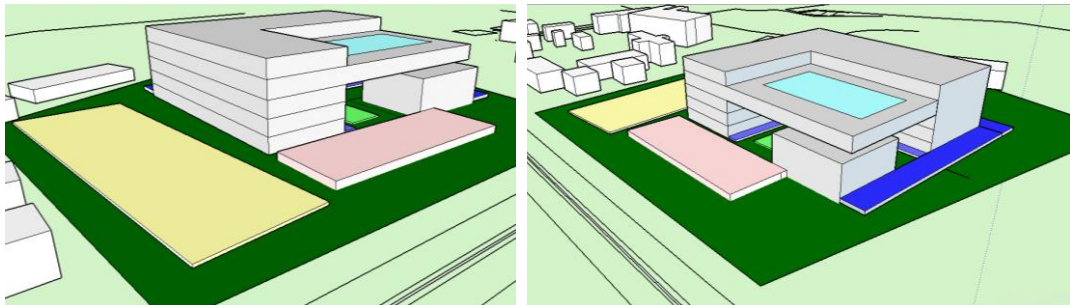
- c. Sepanjang jalur pencapaian kendaraan di dalam tapak diberi vegetasi yang berperan sebagai penunjuk arah yang bersifat linier untuk menunjukkan arah tempat parkir.



### 5.3 Konsep Perancangan Arsitektur

Konsep perancangan arsitektur ini terdiri dari konsep gubahan massa, fasad bangunan dan juga tata ruang dalam.

#### 5.3.1 Gubahan Massa



Konsep gubahan massa pada bangunan Shopping Mall ini adalah diambil dari bentuk tapak yang berbentuk persegi. Lalu dengan digabungkan menggunakan

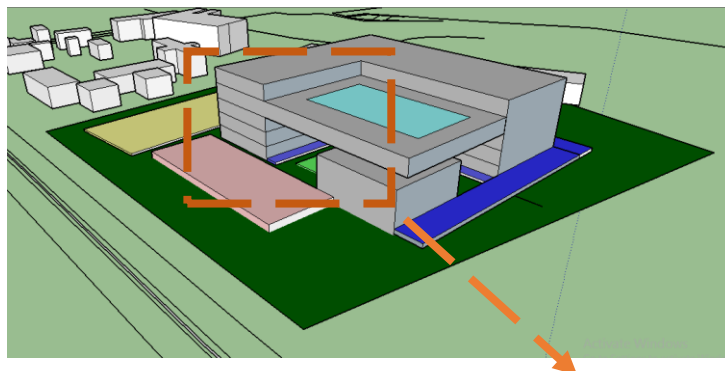
konsep city walk sehingga dibuat wadah sebagai open space dan beberapa pedestrian dengan tambahan elemen-elemen sebagai daya tarik dan menambah kenyamanan kepada pengunjung.

Bangunan merupakan massa tunggal namun pada beberapa bagian lantai bawah dipisah dengan menghadirkan open space sebagai tempat berkumpul, nongkrong dan juga hiburan. Tiap – tiap kios pada bangunan dihubungkan dengan menggunakan pedestrian yang di desain senyaman mungkin.

Sebagai penutup bagian atas bangunan diberi atap pelindung yang berupa menyerupai kanopi dengan menggunakan elemen kaca agar dapat memberikan kesan luas, terbuka dan menyatu dengan alam dari luar.

### 5.3.2 Fasad Bangunan

Fasad bangunan Shopping Mall ini akan dibuat menarik dan berbeda dari fasad-fasad bangunan yang ada disekitarnya.



### **5.3.3. Konsep Ruang Dalam Bangunan**

Penataan ruang dalam pada bangunan dibuat dengan pertimbangan terhadap batasan ruang dan dengan tujuan untuk meminimalisir sudut ruang mati pada bangunan. Oleh karena itu penyusunan ruang pada bangunan dibuat linear dan dikelilingi oleh koridor jalan, sehingga tidak ruang yang menutupi ruang lain.

Massa bangunan dari shopping mall ini merupakan kesatuan dari unit gubahan massa dengan bentuk yang sama, setiap unit merupakan gabungan dari sebuah node dan path. Setiap node yang berisi tenant anchor atau daya tarik utama bangunan, dalam hal ini: Supermarket, Department Store, Foodcourt, dan Kantor Pengelola, di kelilingi oleh koridor jalan yang bisa dilalui oleh manusia dengan akses ke segala arah.

Kemudian pada bagian path yang dalam hal ini dapat dinyatakan dalam barisan ritel, juga diselipkan koridor bagi pejalan kaki. Hanya saja pada lantai dasar, ritel yang dirancang memiliki ukuran kios yang lebih kecil dan terdapat beberapa bagian yang dicoak serta koridor jalan mengelilingi keberadaan ritel

Perbedaan dari shopping mall ini dibandingkan dengan shopping mall lainnya adalah adanya ambiguisitas pada penyataan ruang dalam dan ruang luar pada bangunan. Dimana hampir di setiap celah bangunan, disisipkan bagian dari udara terbuka, sehingga ruang terbuka yang disebut sebagai ruang luar dapat menjadi ruang dalam jika telah dikelilingi oleh ruang solid (bangunan) di sekelilingnya.

### **5.3.4. Konsep Ruang luar Bangunan**

#### **5.3.4.1 Konsep Tata Ruang Terbuka**

Ruang luar yang dimaksud tidak hanya berada pada bagian luar bangunan saja seperti taman atau area terbuka pada umumnya tetapi diwujudkan juga dalam menghadirkan ruang luar ke dalam bangunan. Hal ini dapat membuat pengunjung merasakan sensasi udara terbuka bahkan saat berada di dalam bangunan sekalipun. Selain daripada penambah unsur estetis, keberadaan ruang terbuka di dalam ini dapat

mengasrikan ruang di dalam bangunan serta bermanfaat sebagai unsur penghijauan diantara padatnya area terbangun di sekitar ruang terbuka. Ruang terbuka juga dibuat sebaik mungkin untuk memberikan efek kenyamanan bagi pengunjung untuk bisa beristirahat sejenak dan melakukan aktivitas sosial.

Pada bagian di sekitar atrium terdapat open space berukuran besar yang ditata dengan menghadirkan lokasi badan air ke dalam koridor jalan. Lokasi badan air berupa kolam atau air mancur dapat meningkatkan kenyamanan termal khususnya dalam sistem penghawaan alami dengan membantu memberikan efek sejuk pada area di sekitarnya. Lokasi badan air ini juga dibuat seestetis mungkin namun tetap memiliki fungsi, dimana pada bagian sisi dinding dari kolam dapat diberikan bagian untuk menjadi tempat duduk bagi pengunjung. Selain dari lokasi badan air, pada bagian ini tetap ditambahkan beberapa vegetasi yang sifatnya menghiasi dan meneduhkan lingkungan.

Untuk wilayah open-space yang lebih sempit pada koridor jalan diantara bangunan ritel, maka ruang luar dapat ditata menjadi ruang terbuka dengan perkerasan dari material alami berupa bebatuan yang juga tidak mengesampingkan untuk penambahan vegetasi khususnya pada tanaman penyejuk dengan daun rimbun dan tajuk lebar dan juga penambahan street furniture berupa bangku taman, lampu, kotak sampah, dan lain-lain. Selain itu pula, pada bagian ini dapat didirikan kios-kios kecil untuk disewakan, sehingga pengunjung yang melalui bagian koridor sekaligus open space ini tidak akan bosan saat berjalan atau beristirahat.

Selain itu pada bagian taman yang berada di luar bangunan, dibuat menjadi beberapa titik ruang terbuka berupa taman, baik yang aktif maupun pasif. Taman yang pasif diisi oleh tanaman-tanaman penghias atau juga badan air lainnya yang juga diberikan perkerasan untuk sirkulasi manusia di ruang luar dan juga berbagai macam street furniture untuk melengkapi taman tersebut. Sementara untuk taman yang aktif, taman diisi oleh arena permainan, khususnya untuk anak-anak.

Permainan yang dipilih merupakan permainan yang aman dimainkan diluar ruang, yang juga memberikan efek betah dan nyaman bagi anak. Sehingga saat orang tua melakukan aktivitas lain, anak-anak tidak merasa bosan dan sebaliknya orang tua tidak merasa terganggu oleh anaknya.

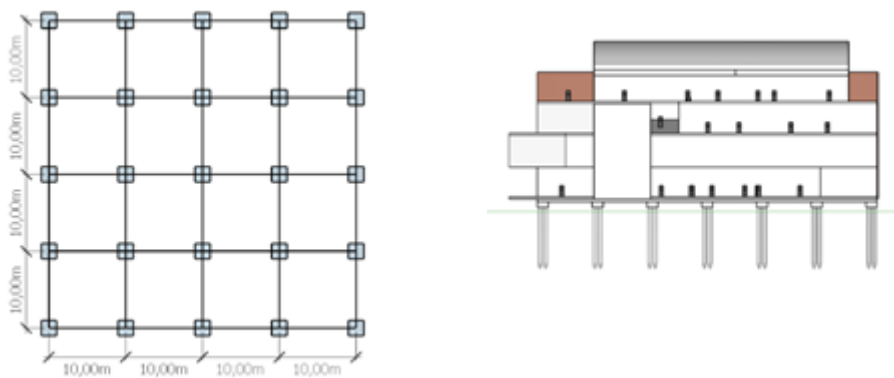
## 5.4 Konsep Perancangan Struktural

### 5.4.1. Sistem Struktur

Sistem struktur shopping mall menggunakan struktur portal dengan pondasi borpile menjadi alternatif yang baik untuk menyesuaikan dengan kondisi tanah dan lingkungan. Struktur yang dipilih merupakan jenis yang efisien dan mudah dikerjakan serta memiliki kekuatan dan dengan modul struktur yang besar.

#### 1. Struktur Bawah

Pondasi yang digunakan adalah pondasi dalam borpile dengan pertimbangan efisiensi pengerjaan dan tidak menimbulkan gaduh dalam pengerjaannya sehingga tidak mengganggu lingkungan sekitar terutama bangunan heritage yang ada disekitar lokasi



Gambar 5.9. Denah Pondasi dan Potongan Pondasi

Sumber : Analisa, 2016

#### 2. Struktur Badan

Struktur badan bangunan dipilih untuk menggunakan sistem konvensional kolom dan balok dengan material baja. Material baja,

khususnya pada lantai dasar akan diekspos tanpa finishing untuk memberikan kesan ringan sekaligus menjadi unsur estetis dan penekanan pada kesan street level yang ingin ditonjolkan.

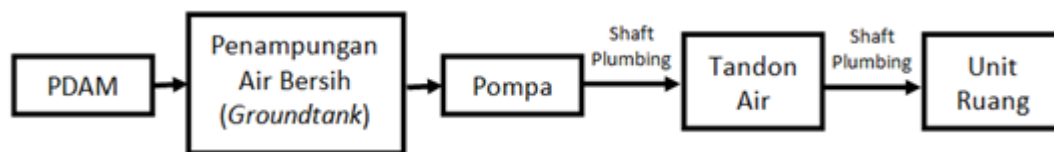
### 3. Struktur Atap

Struktur atap bangunan merupakan struktur campuran dimana atap kanopi pelana dan tritisan datar menggunakan struktur baja sederhana, atap dak dicor beton, serta atap kanopi depan dan atap bentang lebar yang dipilih untuk menggunakan stuktur rangak truss dengan material baja.

## 5.5. Konsep Utilitas

### 5.5.1. Sistem Pemipaan dan Distribusi Air (Plumbing)

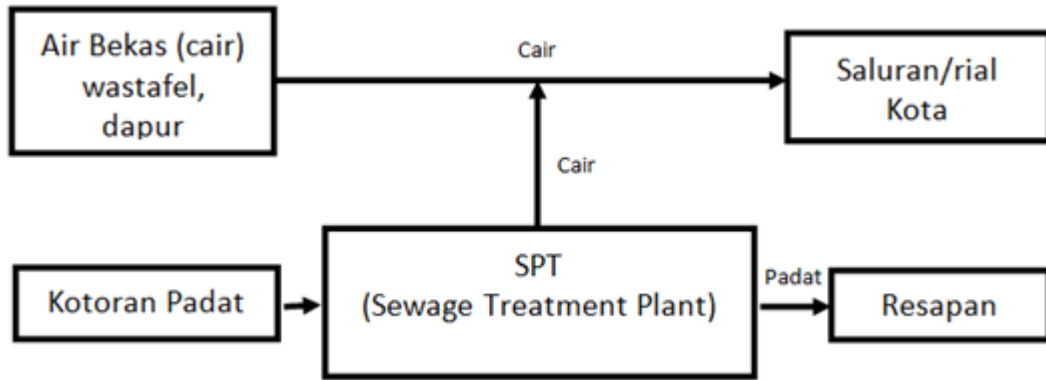
Sistem distribusi air bersih menggunakan sistem down feed. Air bersih dipasok dari PDAM yang kemudian disalurkan ke bangunan. Berikut merupakan skema distribusi air bersih:



Gambar 5.10. Skema Distribusi Air Bersih

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

Untuk air bekas (dari wastafel/dapur/cuci) dan air kotor menggunakan sistem STP (Sewage Treatment Plant) yang kemudian baru dialirkan ke saluran kota. Berikut merupakan skema distribusi air bekas & kotor:



Gambar 5.11. Skema Distribusi Air Bekas dan Kotor

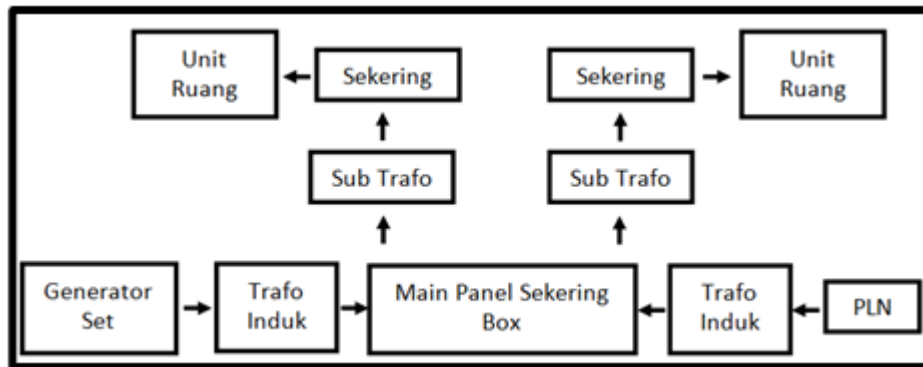
Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

### 5.5.2. Sistem Pencahayaan dan Elektrikal

Sistem pencahayaan terdiri dari dua sistem, alami dan buatan. Sistem pencahayaan alami seperti penggunaan bukaan jendela dengan material kaca berjenis low e-glass serta penggunaan skylight. Sistem pencahayaan buatan menggunakan seperti lampu TL, lampu downlight, dsb. Sistem pencahayaan buatan menggunakan sistem general lighting dengan cara menempatkan titik lampu di tengah ruangan atau di beberapa titik secara simetris dan merata. Titik-titik yang memerlukan sistem pencahayaan buatan antara lain koridor dan ruang di dalam bangunan. Selain itu titik lampu juga akan ditempatkan di sepanjang jalan kendaraan di luar tapak, di lokasi parkir, taman-taman, serta area koridor dan open-space pada ruang luar.



Untuk sumber pasokan listrik yang digunakan, akan ditambahkan power supply, power house, dan genset pada tapak. Berikut skema distribusi listrik yang akan digunakan :



Gambar 5.12. Skema Distribusi Listrik

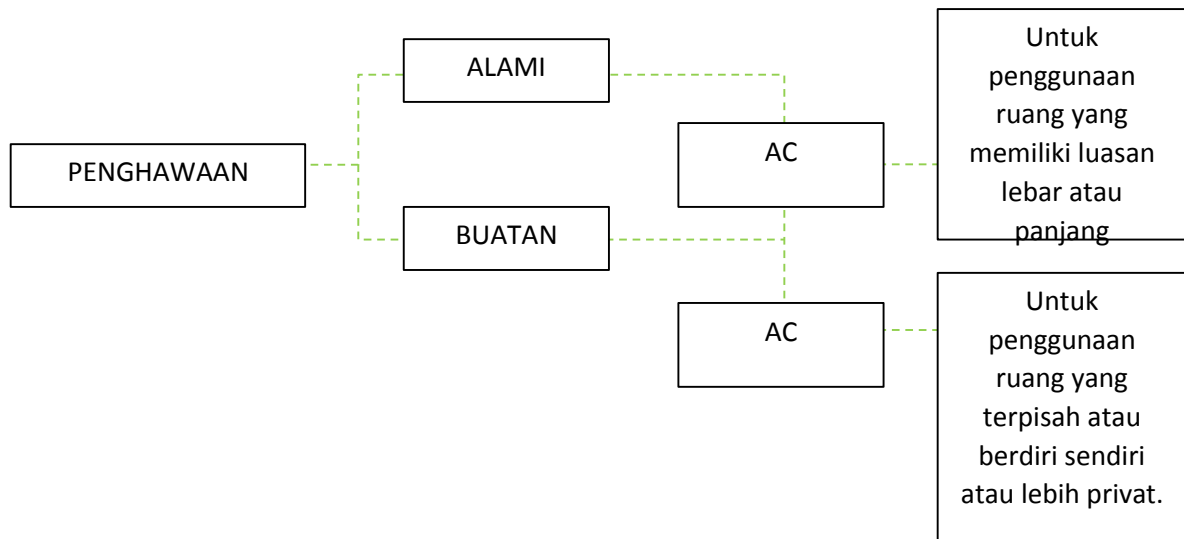
Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

### 5.5.3. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan bangunan akan menggunakan sistem penghawaan campuran. Penghawaan alami digunakan pada area-area ruang yang terbuka agar hawa tidak terlalu panas maka ruang tersebut memiliki naungan yang lebih luas. Penghawaan alami dimaksimalkan dalam kehadiran ruang terbuka pada hampir setiap sisi dan celah bangunan, dimana kemungkinan cross ventilation akan semakin besar terjadi terutama dengan pengaturan ruang solid dan void.

Selain itu diantara bangunan ditambahkan pula vegetasi peneduh dan lokasi badan air serta direncanakan pula penggunaan kanopi dan tritisan lebar yang mampu menaungi bangunan dan juga manusia yang berada di bawahnya. Selain itu akan diterapkan pula sistem penghawaan

buatan pada beberapa bagian ruang yang memerlukan dan pada beberapa titik akan ditambahkan exhaust fan. Penggunaan exhaust fan yang difungsikan sebagai pembuangan udara kotor pada toilet.



Gambar 5.13. Skema Sistem Penghawaan

Sumber : Analisa Pribadi, 2016.

#### 5.5.4 Konsep Proteksi Kebakaran

Untuk konsep sistem penanggulangan kebakaran pada bangunan terdapat dua sistem yang pertama sistem aktif yang akan menggunakan sprinkler otomatis dan hydrant maupun alat pemadam api ringan (APAR), sedangkan untuk sistem kebakaran pasif bangunan akan adanya sirkulasi yang tidak kompleks agar memudahkan keluar dari bangunan bila terjadi kebakaran dan juga tangga darurat yang dilindungi oleh dinding yang dirancang khusus untuk tahan terhadap api.

## DAFTAR PUSTAKA

- (1) Febrina, Fahma. 2014. Lifestyle Center, Bandung. Laporan Tugas Akhir Sarjana Program Arsitektur, ITB.
- (2) Gehl, J. 1987. Life Between Buildings: Using Public Space. diterjemahkan oleh Jo Koch. Van Nostrand Reinhold. New York.
- (3) Alexander Hilda. “Bintaro Calon Pusat Pertumbuhan Bisnis baru?”. 15 Februari 2015  
<http://properti.kompas.com/read/2014/11/22/123000921/Bintaro.Calon.Pusat.Pertumbuhan.Bisnis.Baru>
- (4) Ogden, Denise. 2005. Lifestyle Centers – Examination of a New Retail Format. Legh Valley. Penn State University
- (5) Wilson, Sara Hanson. 2008. Reinventing the Shopping Center: Advance Issues in Lifestyle Centers. Hollywood. International Council of Shopping Center (ICSC).
- (6) ICSC U.S. Shopping Law Conference 2008. Lifestyle Center The Evolving Form. Hollywood. International Council of Shopping Center (ICSC).
- (7) Parija Bhatnagar. “Not a Mall it’s a lifestyle center”. 11 Maret 2015  
[http://money.cnn.com/2005/01/11/news/fortune500/retail\\_lifestylecenter/](http://money.cnn.com/2005/01/11/news/fortune500/retail_lifestylecenter/)
- (8) Jeff Hardwick. “Lifestyle Center: Reinvented communities or dressed-up shopping malls”. 11 Maret 2015  
<http://theconversation.com/lifestyle-centers-reinvented-communities-or-dressed-up-shopping-malls-36752>
- (9) De Chiara, Joseph & Callender, John. 2nd Edition Time-saver Standards for Building Types. Mc Graw Hill. Singapore: 1983

(10) Kliment, Stephen A. *Building Type Basics for Retail and Mixed-use Facilities*. John Wiley & Sons. America:2004

(11) Walikota Tangerang Selatan.2013. Peraturan daerah kota tangerang selatan nomor 5 tahun 2013 tentang bangunan gedung.

(12) Walikota Tangerang Selatan.2011. Peraturan daerah kota tangerang selatan nomor 15 tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah kota Tangerang Selatan 2011 - 2031